

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приказ Оренбургского УФАС России № 12 от 14.01.2016 г.), в составе:

председателя Комиссии – <.....>; членов Комиссии: <.....>,

в отсутствии заявителя <.....>,

в присутствии представителей Администрации МО Акбулакский район Оренбургской области – <.....>;

рассмотрев жалобу <.....> (вх. № 5564 от 04.08.2017 года) на действия организатора торгов – Администрации МО Акбулакский район Оренбургской области при организации открытого аукциона на аренду земельных участков (извещение № 0279528/03 от 18.07.2017 года),

### **УСТАНОВИЛА:**

04.08.2017 года в Оренбургское УФАС России поступила жалоба <.....> (вх. № 5564 от 04.08.2017 года) на действия организатора торгов (Администрация МО Акбулакский район Оренбургской области) при организации открытого аукциона на аренду земельных участков.

В связи с поступившей жалобой, в порядке ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заявителю направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 10238 от 08.08.2017 года).

В порядке ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов выставлено требование о приостановлении торгов до рассмотрения указанной жалобы по существу (исх. № 10237 от 08.08.2017 года).

Рассмотрение жалобы назначено на 11.08.2017 года в 15 часов 00 минут.

*В соответствии с текстом жалобы документация аукциона содержит следующие нарушения действующего законодательства: в размещенном на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) информационном сообщении о проведении аукциона технические условия на газоснабжение, электроснабжение выданы на все 12 лотов в единственном экземпляре. Часть технических условий победителю торгов необходимо получать самостоятельно. Таким образом, не представляется возможным воспользоваться указанными техническими условиями каждому победителю по объявленным 12 лотам, так как отпускная мощность энергоресурсов для представленных на аукционе объектов, а*

*также иных зданий и помещений не может быть одинаковой, а, тем более, общей для всех.*

*Заявитель просит признать торги незаконными и отменить их, выдать организатору торгов предписание о недопущении нарушения антимонопольного законодательства.*

*Представители Администрации МО Акбулакский район Оренбургской области с доводами жалобы не согласились, Комиссии пояснили следующее.*

*Правилами определения и предоставления технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 года №83 (далее по тексту – Правила), указано, что нормативный акт регулирует отношения, возникающие между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. То есть речь идет об уже существующих объектах строительства и в отношении правообладателей, которые на этапе подготовки аукциона не определены.*

*Пунктом 4 вышеназванных Правил говорится, что орган местного самоуправления подготавливает технические условия при подготовке градостроительного плана земельного участка. Однако данный план готовится после оформления прав на земельный участок, то есть после проведения аукциона.*

*Кроме того, при запросе технических условий, организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, требуют представить проект строительства, план объекта, правоустанавливающие документы на земельный участок и другие документы, возможные к представлению как минимум после проведения аукциона, проектирования или даже строительства объекта застройки. Отсутствие указанных документов не позволяет выдать правильные и точные условия подключения, определить объем, мощность, напряжение и пр. характеристики присоединяемых устройств.*

*Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что на стадии подготовки аукциона речь идет не о технических условиях как таковых, а о технической возможности подсоединения будущего объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. Техническая возможность подсоединения к таким сетям определена и представлена в тексте извещения об аукционе.*

На основании изложенного администрация МО Акбулакский район Оренбургской области просит признать жалобу необоснованной.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

18.07.2017 года на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении торгов № 170717/0279528/03 на право заключения договоров аренды земельных участков посредством открытого аукциона.

Администрацией МО Акбулакский район в соответствии с Постановлением администрации МО Акбулакский район Оренбургской области №746-п от 17.07.2017 года было объявлено о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

18.07.2017 года на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было размещено извещение № 170717/0279528/03 по лотам № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, предоставляемых для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; лот № 10 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, предназначенного для размещения объекта придорожного сервиса; лот № 11 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка, предназначенного для размещения объектов торговли (для строительства крытого рынка); лот №12 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, предназначенного для размещения гаражей, по форме согласно приложения к извещению.

Согласно извещению и информации, размещенной на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), по каждому лоту указана информация о местоположении земельного участка на кадастровом квартале, их площади, кадастровые номера участков и т.д. В качестве параметров разрешенного строительства объекта указаны следующие сведения: согласно правилам землепользования и застройки МО Акбулакский поссовет, утвержденный решением Совета депутатов от 13.08.2013 года №304.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентирован ст. ст. 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Согласно пп.4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к

определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);

Согласно извещению № 170717/0279528/03, а также аукционной документации предметом рассматриваемых торгов являлось право заключения договора аренды земельного участка с целевым назначением и разрешенным использованием: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (лоты №№ 1-9), для размещения объекта придорожного сервиса (лот № 10), для размещения объектов торговли (для строительства крытого рынка) (лот № 11), для размещения гаражей (лот №12).

Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» разрешенное использование «предпринимательство» предусматривает размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [КОДАМИ 4.1 - 4.10](#).

Таким образом, организатором торгов планировалось проведение торгов на право заключения договоров аренды земельных участков в целях строительства объекта торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), объекта гаражного назначения, объекта придорожного сервиса и магазинов на указанных участках, в связи с чем им должны были быть соблюдены в частности нормы п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ при формировании предмета аукциона относительно максимальных и (или) минимальных допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Организатором торгов – администрацией МО Акбулакский район указанная информация при

формировании извещения о проведении открытого аукциона обозначена была в едином экземпляре для всех объявленных лотов.

Согласно п. 2 Правил сети инженерно - технического обеспечения – представляют собой совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепловодоснабжения и водоотведения. При подключении объектов капитального строительства непосредственно к оборудованию по производству ресурсов либо к системам водоотведения и очистки сточных вод при отсутствии у организации, осуществляющей эксплуатацию такого оборудования, сетевой инфраструктуры указанная организация является организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно - технического обеспечения в части предоставления технических условий и выполнения иных действий в соответствии с Правилами.

Согласно п. 5 Правил органы местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия. Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Согласно [Федеральному закону](#) от 26.03.2003 года N 35-ФЗ «Об электроэнергетике» объекты электроэнергетики также относятся к сетям инженерно-технического обеспечения.

В ходе анализа извещения, информации, размещенной на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), Комиссией по рассмотрению жалобы установлено, что условия технического подключения (технологического присоединения) к объектам водо- ; электро- ; газоснабжения частично *описаны*.

Согласно материалам дела, ресурсоснабжающие организации по электро- ; газо- ; водоснабжению по запросам Администрации Акбулакского района не представляли *информацию* об условиях технического подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технологического обеспечения, а сообщили лишь о возможности технического подключения (технологического присоединения) в будущем при выполнении некоторых условий (подтверждающих документов представлено не было).

Гражданином <.....>, являющимся заинтересованным лицом, был самостоятельно оформлен запрос на подключение к водопроводной и

электрической сети, оформленный 21.07.2017 и 02.08.2017 года соответственно, на основании которого ему был предоставлен ответ от «Акбулакской районной службы ЖКХ» и государственного унитарного предприятия коммунальных электрических сетей Оренбургской области «Оренбургкоммунэлектросеть» о возможности подключения к инженерно-техническим сетям.

Кроме того, согласно [ч.8 ст.39.11](#) ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в случае если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Следовательно, Администрацией МО Акбулакский район Оренбургской области при формировании извещения не в полной мере соблюдены требования [п.4 ч.21](#), [ч.8 ст.39.11](#) ЗК РФ, и доводы заявителя в данном случае обоснованы.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [ЗАКОНОМ](#) от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно п. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

Таким образом, Комиссия по рассмотрению жалобы приходит к выводу, что организатором торгов – Администрацией МО Акбулакский район Оренбургской области нарушена процедура организации открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на землях населенных пунктов МО Акбулакский район Оренбургской области.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <.....> обоснованной.
2. Признать организатора аукциона – Администрацию МО Акбулакский район Оренбургской области нарушившей [п.4 ч.21, ч.8 ст.39.11](#) ЗК РФ.
3. Выдать организатору торгов – Администрации МО Акбулакского района Оренбургской области предписание об аннулировании торгов – открытого аукциона на аренду земельных участков (извещение №170717/0279528/03, лоты №1-12).

Председатель Комиссии

<.....>

Члены Комиссии

<.....>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в установленном законом порядке.

## Предписание по делу № 06-18-23/2017

### об аннулировании аукциона

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <.....> ; членов Комиссии: <.....> ,

руководствуясь п. 20 ст.18.1, п.3.1 ч.1 ст.23 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», на основании решения по делу № 06-18-23/2017 о нарушении Администрацией МО Акбулакский район Оренбургской области процедуры организации торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на землях населенных пунктов МО Акбулакский район Оренбургской области,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Администрации МО Акбулакский район Оренбургской области **ПРЕКРАТИТЬ** нарушение [п.4 ч.21](#), [ч.8 ст.39.11](#) ЗК РФ, для чего: в срок до **29 августа 2017 года**

аннулировать открытый аукцион на аренду земельных участков (извещение №170717/0279528/03, лоты №1-12).

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС

России **в течение 3 дней со дня исполнения предписания**, представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель Комиссии

<.....>

Члены Комиссии

<.....>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его вынесения. Примечание: неисполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч.2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.