

Дело № 15т-18

Организатор торгов:

**Комитет по управлению
имуществом администрации
муниципального образования
«Холмогорский муниципальный
район»**

164530, Архангельская область,
Холмогорский район, с
Холмогоры, ул. Ломоносова, д.18

e-mail: holmkumi@atnet.ru

Заявитель:

ООО «Стройпартнер»

453400, г. Давлеканово, ул. Победы,
42А

РЕШЕНИЕ

10 мая 2018 года

г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее – Архангельское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

Председатель -	Бугаев Д.В.	Руководитель Архангельского УФАС России
Член комиссии	Нестеренко Е.В.	Начальник отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России
Член комиссии	- Шахов А.Ю.	Главный специалист эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России
Член	Полубная	Специалист-эксперт отдела контроля органов власти

в присутствии председателя Комитета по управлению имуществом администрации муниципального образования «Холмогорский муниципальный район» <...>, в отсутствие заявителя, уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы, на основании статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

26.04.2018 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области поступила жалоба ООО «Стройпартнер» на действия организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по извещению № 130418/0120385/02.

Содержание жалобы:

По мнению подателя жалобы, при организации и проведении рассматриваемого аукциона были нарушены требования статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации - в отношении земельных участков отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельных участков не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельных участков для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, а также отсутствует информация о размере платы за присоединение к энергосетям.

Заявитель полагает, что аукцион является незаконным и подлежит отмене, поскольку Земельный кодекс РФ не предполагает проведение аукциона по предоставлению земельных участков без наличия технических условий.

Организатор аукциона – комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным ресурсам администрации муниципального образования «Холмогорский муниципальный район» в заседании Комиссии 10.05.2018 с жалобой не согласился, указав, что сведения о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно об отсутствии возможности подключения планируемого к строительству объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения были указаны в извещении к аукциону.

Комиссия Архангельского УФАС России в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрела жалобу с учетом следующего.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и

проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 № 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случаях, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов или порядок подачи заявок на участие в торгах.

Решение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 29:19:161907:338, земельного участка из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 29:19:000000:2515 было принято в соответствии с распоряжением администрации МО «Холмогорский муниципальный район» от 28 марта 2018 года № 387.

На сайте <http://torgi.gov.ru> было размещено извещение № 130418/0120385/02 о его проведении.

Аукцион проводился в отношении двух лотов.

Лот № 1: земельный участок с кадастровым номером 29:19:161907:338, площадью 1199 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Архангельская область, Холмогорский район, МО «Холмогорское», с. Холмогоры, ул. Шубина. Обременение: площадь охранной зоны для объекта электросетевого хозяйства, граница которого расположена на территории образуемого земельного участка, составляет 96 кв.м. Срок аренды – 20 лет.

Начальный размер ежегодной арендной платы земельного участка составляет - 6181 (Шесть тысяч сто восемьдесят один) рубль. Сумма задатка – 6181 (Шесть тысяч сто восемьдесят один) рубль. «Шаг аукциона» – 3% от начальной цены

составляет 185 (Сто восемьдесят пять) рублей.

Лот № 2: земельный участок с кадастровым номером 29:19:000000:2515, площадью 600 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Архангельская область, Холмогорский район, МО «Холмогорское», с. Холмогоры, ул. Племзаводская. Обременение: площадь охранной зоны объекта электросетевого хозяйства, граница которой расположена на территории образуемого участка 44 кв.м и специальный режим хозяйственной и иной деятельности в водоохранной зоне водного объекта. Срок аренды – 20 лет.

Начальный размер ежегодной арендной платы земельного участка составляет - 2339 (Две тысячи триста тридцать девять) рублей. Сумма задатка – 2339 (Две тысячи триста тридцать девять) рублей. «Шаг аукциона» – 3% от начальной цены составляет 70 (Семьдесят) рублей.

Дата и время начала приема заявок: 13.04.2018 15:00

Дата и время окончания приема заявок: 14.05.2018 15:00

Дата и время проведения аукциона: 18.05.2018 15:00

Как следует из информации, представленной организатором аукциона по извещению № 130418/0120385/02, в отношении лота № 1 поступили заявки от Бутакова А.М и Андропова С.В., в отношении лота № 2 поступила заявка от Неумоина О.Л.

ООО «Стройпартнер» не является лицом, подавшим заявку на участие в аукционе, следовательно, жалоба рассматривается на предмет соответствия нормативным правовым актам порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

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, установлен в статье 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

[Правила](#) определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения утверждены Постановлением Правительства РФ № 83 от 13.02.2006.

Правила регулируют отношения 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 (далее - технические условия), включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения.

Сети инженерно-технического обеспечения определены правилами как совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения 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 настоящими Правилами;

В п. 2 извещения к аукциону указано следующее: «Условия подключения к электрическим сетям согласно Правилам технического присоединения к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 года № 861, точка присоединения не далее 25 метров от границы земельного участка. Плата за подключение не более 550 рублей. Возможность подключения к иным инженерным сетям отсутствует».

В данном случае при проведении аукциона по продаже земельного участка в числе иных сведений в извещении было определено разрешенное использование земельного участка: «для ведения личного подсобного хозяйства».

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 (зарегистрировано в Минюсте России 8 сентября 2014 г. № 33995), принятому в соответствии с [пунктом 2 статьи 7](#) Земельного кодекса Российской Федерации, описание вида разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства» (код вида разрешенного использования земельного участка 2.2) указано как размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

Организатор аукциона представил комиссии запросы на получение технических условий и информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также полученные на запросы ответы.

Организатором аукциона представлены: ответ ООО «Штиль» от 26.03.2018 б/н о том, что техническая возможность подключения объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 29:19:000000:2515 к тепловым сетям отсутствует; ответ от 27.03.2018 б/н МУП «Холмогорский водоканал»

об отсутствии резервных мощностей инженерных систем централизованного водоснабжения и водоотведения на земельных участках с кадастровыми номерами 29:19:000000:2515 и 29:19:161907:338; ответ ООО «Холмогорское теплоснабжающее предприятие» от 27.03.2018 № 1.2-б/н о том, что возможность подключения объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 29:19:161907:338 к тепловым сетям отсутствует.

В соответствии с разъяснением, данным Минэкономразвития Российской Федерации письмом от 30.06.2015 № Д23и-3009, согласно пункту 9 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83, организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, в случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в выдаче таких условий.

При этом данное обстоятельство не является препятствием для проведения 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.

Положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В данном случае организатор аукциона указал в извещении условия подключения к электрическим сетям и на отсутствие возможности подключения к иным инженерным сетям.

Что касается информации в жалобе ООО «Стройпартнер» о многочисленных объектах недвижимости на рассматриваемом земельном участке, то заявитель не

подтвердил документально наличие таких объектов, а организатор торгов не дал никаких пояснений по этому вопросу.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, а также руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Архангельского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Стройпартнер» необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель комиссии:

Д.В. Бугаев

Члены комиссии:

Е.В. Нестеренко

А.Ю. Шахов

Ю.А. Поддубная