

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

Председателя Комиссии – Заместителя руководителя – «...», членов Комиссии: «...»;

в отсутствие представителя заявителя Докшукина З.М. (уведомлен 24.04.2018);

в присутствии представителей Организатора торгов (уведомлен 24.04.2018) – Администрация МО Октябрьский район Оренбургской области: начальника отдела имущественных и земельных отношений «...» (доверенность №01-01-10/286 от 03.05.2018); главного специалиста по земельным ресурсам и охране окружающей среды «...» (доверенность №01-01-10/287 от 03.05.2018);

рассмотрев жалобу Докшукина З.М. (вх. № 2928 от 23.04.2018) на действия Организатора торгов - Администрация МО Октябрьский район Оренбургской области (извещение № **160318/0060189/02, лот №2**),

УСТАНОВИЛА:

23.04.2018 в Оренбургское УФАС России поступила жалоба «...» на действия организатора торгов - Администрация МО Октябрьский район Оренбургской области (извещение № **160318/0060189/02, лот №2**).

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных ч. 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой на основании ч.11 ст.18.1 Закон о защите конкуренции заявителю было направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению **26.04.2018 (исх. №4048)**, организатору торгов – **26.04.2018 (исх. №4047)**.

Рассмотрение жалобы назначено на **03.05.2018 в 15 ч. 00 мин.**

Как следует из жалобы, *при разрешенном использовании земельного участка, предполагающее под собой строительство объектов капитального строительства, по мнению заявителя, извещение не содержит полной и требуемой информации:*

Организатор торгов в нарушении п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее – ЗК РФ) не указал в извещении №

160318/0060189/02, по лоту №2 сведения: о максимально и минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объектов капитального строительства; 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 (присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Кроме того, в соответствии с п.8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

- 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.

В силу пункта 2 статьи 39.1 ЗК РФ продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается за исключением случаев, указанных в п. 2 ст. 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со ст. 39.18 настоящего Кодекса.

Из положений п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ следует, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Заявитель указывает на наличие в извещении сведений по основному виду

разрешенного использования – строительство объекта недвижимости.

Заявитель считает, что со стороны организатора торгов имеются существенные нарушения земельного и антимонопольного законодательства, аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникают в силу закона, что не позволяет потенциальным участникам, особенно иногородним (в т.ч. заявителю), принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последующую цену отчуждения объекта. Реальная возможность потенциальных участников аукциона на предоставление и полноту информации ограничена. По мнению заявителя, аукционная документация подготовлена и размещена формально, что наводит заявителя на мысли о прогнозируемости победителя вследствие отсеечения иных возможных претендентов в связи с неполнотой и недостаточностью информации, размещенной в извещении и иной документации.

На основании п.2 ст.18.1 Закона о защите конкуренции заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно об аннулировании торгов.

До начала заседания комиссии организатором торгов направлены пояснения по существу жалобы (исх. №01-01-10/290 от 03.05.2018), а также в дополнение представлены копии документов по аукциону: постановления, утверждающие Положение об аукционной комиссии по проведению аукционов в отношении земельных участков (от 18.04.2013 №348-п, от 02.02.2018 №59-п), заявление о предоставлении земельного участка от 27.02.2018, извещение об аукционе №160318/0060189/02, постановление от 13.03.2018 №153-п «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров купли-продажи земельных участков, расположенных на территории Октябрьского района», единственная заявка на участие в аукционе от 12.04.2018, журнал регистрации поступивших заявок на участие в аукционе, протокол рассмотрения заявок №2/2 от 16.04.2018 - **аукцион признан несостоявшимся** (п.14 ст.39.12 ЗК РФ). Организатор подтвердил направление подписанного проекта договора купли-продажи в адрес единственного участника аукциона (п.14 ст. 39.12 ЗК РФ).

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

Администрацией МО Октябрьский район Оренбургской области в соответствии с постановлением от 13.03.2018 №153-п «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров купли-продажи земельных участков, расположенных на территории Октябрьского района» объявлено о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка. Согласно указанному приказу на торги был выставлен лот № 2, Российская Федерация, Оренбургская область,

Октябрьский район, Имангуловский сельсовет, с.Первое Имангулово, ул. Б.Шафеева, с кадастровым номером 56:20:0502001:899, общей площадью 432 кв.м., в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, вид разрешенного использования: предпринимательство (код 4.0); начальная цена земельного участка составляет 217 386 (Двести семнадцать тысяч триста восемьдесят шесть) руб.72 коп., задаток в размере – 43 477 (Сорок три тысячи четыреста семьдесят семь) руб.00 коп., шаг аукциона – 6 522 (Шесть тысяч пятьсот двадцать два) руб. 00 коп. Ограничения и обременения в пользовании земельным участком отсутствуют.

Технические условия на подключение к сетям инженерно – технического обеспечения объектов:

1. Газоснабжение: техническая возможность технологического присоединения имеется. Оплата за подключение к сетям будет производиться за счет победителя аукциона в соответствии с действующими тарифами на момент подключения.

2. Электроснабжение: подключение жилого дома к существующим сетям электроснабжения производится на опорах ВЛ-0,4 кВт. Оплата за подключение к сетям будет производиться за счет победителя аукциона в соответствии с действующими тарифами на момент подключения.

3. Подключение жилого дома к существующим сетям водоснабжения из труб SDR 21-110x5,3 «Питьевая» по ГОСТ 18599-2001, производится в существующих или вновь построенных колодцах из сборного железобетона путем соединения полиэтиленовых труб с фасонными частями методом контактно-стыковой сварки встык, подводящий водопровод к дому выполняется из полиэтиленовых труб ПЭ 32 21-32x2 «питьевая» по ГОСТ 18599-2001, рабочее давление в водопроводной сети 0,3Мпа. Оплата за подключение к сетям будет производиться за счет победителя аукциона в соответствии с действующими тарифами на момент подключения.

4. Канализация: сети отсутствуют. Местная канализация с устройством индивидуальной выгребной ямы.

Параметры разрешенного строительства объектов: в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципальных образований Имангуловский и Марьевский сельсоветы.

16.03.2018 на сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение **160318/0060189/02** о проведении открытого аукциона.

Дата и время начала приема заявок: 16.03.2018 17:00ч.

Дата и время окончания приема заявок: 13.04.2018 17:00ч.

Дата и время проведения аукциона 18.04.2018 11:00ч., место проведения аукциона: Оренбургская область, Октябрьский район, с. Октябрьское, ул.

Луначарского, 45, здание Администрации района, актовый зал.

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 ЗК РФ.

Согласно п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ 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 [п. 8](#) и [п. 9 ст. 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.

К извещению о проведении аукциона на www.torgi.gov.ru прилагается проект договора аренды (п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ).

Таким образом, норма пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ детализирует перечень условий, которыми должен обладать земельный участок, являющийся предметом торгов.

В частности, в предмет аукциона также должны входить сведения 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).

Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического

обеспечения и Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (далее – Правила №83).

В силу п. 2 Правил №83 под сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе 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.

Согласно п. 5 Правил №83 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 п. 9 Правил № 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 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 пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ 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.

В соответствии с пп.4 п.8 ст.39.11 ЗК РФ получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с [пп. 1, 5 - 19 п. 8](#) настоящей статьи.

Заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных пп 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Извещение содержит сведения по техническим условиям на подключение к сетям инженерно – технического обеспечения:

- о технической возможности и условиях технологического присоединения к сети газоснабжения имеется, об условиях и оплате за подключение к сети.
- о технической возможности и условиях технологического присоединения к сети электроснабжения имеется, об условиях и оплате за подключение к сети.
- о технической возможности и условиях технологического присоединения к сети водоснабжения имеется, об условиях и оплате за подключение к сети.
- об отсутствии централизованной канализационной сети.

Согласно положениям п. 3 ст. 11.2 ЗК РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 разрешенный вид использования «Предпринимательство» (код 4.0) включает в себя содержание видов разрешенного использования,

предусмотренных кодами 4.1 - 4.10.

Администрация МО Октябрьский район Оренбургской области не согласна с доводами, изложенными в жалобе «...», указывает на наличие в извещении сведений, содержащих максимально и минимально допустимые параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, регламентируемых п.21 ст.39.11 ЗК РФ, в т.ч. содержится ссылка на Правила землепользования и застройки МО Имангуловский сельсовет.

Правила землепользования и застройки МО Имангуловский сельсовет утверждены решением Совета депутатов МО Имангуловский сельсовет Октябрьского района Оренбургской области от 23.12.2016 №48, размещены на официальном сайте МО Имангуловский сельсовет Октябрьского района Оренбургской области, находятся в открытом доступе.

Согласно текста извещения №160318/0060189/02 целевое назначение выставленного на торги земельного участка по лоту №2 «Предпринимательство».

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является нарушением порядка проведения торгов. Таким образом, организатором торгов при размещении извещения об аукционе соблюден порядок проведения торгов по продаже прав на заключение договоров аренды и продажи земельных участков.

Обобщая изложенное выше, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы «...».

Содержащиеся в извещении сведения о земельном участке, позволили участнику аукциона подать заявку на участие в аукционе, а также позволяли иным лицам обратиться к организатору торгов за дополнительными разъяснениями по аукционной документации.

Заявитель « ... » не являлся участником аукциона (извещение №160318/0060189/02, лот №2), от заявителя, единственного претендента на участие в аукционе, иных лиц, запросов на разъяснения аукционной документации, в т.ч. сведений по получению технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не поступало.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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 РФ, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено Российской Федерацией о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно п. 20 ст. 18.1 Закона 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 [п. 3.1 ч. 1 ст. 23](#) Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «...» необоснованной.

Председатель Комиссии

«...»

Члены
Комиссии

«...»

«...»

«...»

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.