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

Председателя Комиссии – заместителя руководителя Управления - начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей; членов Комиссии: <……>, <……>,<……>,<……>,

в отсутствие заявителя (уведомлен надлежащим образом);

в присутствии представителя организатора торгов – КУИ г. Орска - <……> (доверенность № 11 от 15.06.2017г.);

рассмотрев жалобу ООО «Стройпартнер» (вх. № 7300кэ от 11.10.2017 г.) на действия организатора торгов – КУИ г. Орска при организации аукциона по продаже права на заключением договора аренды земельного участка (извещение № 250917/0055056/01),

УСТАНОВИЛА:

11.10.2017г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступила жалоба ООО «Стройпартнер» (вх. № 7300кэ от 11.10.2017 г.) на действия организатора торгов – КУИ г. Орска при организации аукциона на аренду земельных участков (извещение № 250917/0055056/01).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением жалобы, Оренбургским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заявителю, организатору торгов направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 12890, № 12891 от 12.10.2017 г.).

Рассмотрение жалобы назначено на 19 октября 2017г. на «11» часов «00» минут.

Из содержания жалобы заявителя следует, что *КУИ г. Орска объявлен открытый аукцион на право заключения договора аренды земельных участка (№ извещения 250917/0055056/01).*

В нарушение п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, учитывая разрешенное использование земельного участка – размещение склада, в аукционной документации отсутствует ряд сведений о предмете аукциона, а именно: 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.

На основании изложенного, заявитель просит признать жалобу обоснованной и отменить торги по указанному лоту.

Представитель организатора торгов – КУИ г. Орска с доводами жалобы согласился, пояснил следующее.

При подготовке к проведению торгов КУИ г. Орска были направлены запросы в филиал ГУП «Оренбургкоммунэлектросеть», филиал ПАО «МРСК Волги» - «Оренбургэнерго», ООО «ПромЭлетроТорг» о технической возможности подключения объекта капитального строительства на вышеуказанном земельном участке. Положительный ответ был получен только от ООО «ПромЭлетроТорг». Информация, представленная ООО «ПромЭлетроТорг», размещена на сайте.

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО г. Орска указанный земельный участок расположен в производственной зоне и не предусматривает проведения иных инженерных сетей.

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

Администрацией МО г. Орск в соответствии с Постановлением № 4697-п от 14.08.2017г. объявлено о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков.

25.09.2017г. на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 250917/0055056/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :43:0113006:353, площадью 1 670 кв.м., вид разрешенного использования – склады.

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 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 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.

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 случае наличия у земельного участка целевого использования, связанного со строительством, в предмет аукциона также должны входить сведения 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 предусмотренных настоящим пунктом случаев.

Согласно извещению № 250917/0055056/01, а также аукционной документации предметом рассматриваемых торгов являлась продажа права на заключением договора аренды земельного участка с целевым назначением и разрешенным использованием: склады.

Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» разрешенное использование «склады» предусматривает размещение различных видов складов.

Таким образом, организатором торгов планировалось проведение торгов на право заключения договора аренды земельного участка для дальнейшего строительства складов, 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 технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Сети инженерно-технического обеспечения представляют собой совокупность систем, необходимых для жизнеобеспечения. К ним относятся системы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения и др.

В ходе анализа извещения, информации, размещенной на сайте www.torgi.gov.ru, Комиссией по рассмотрению жалобы установлено, что условия технического подключения (технологического присоединения) к объектам тепловодоснабжения и водоотведения не определены. Согласно извещению на земельном участке имеется возможность подключения к сетям электроснабжения. Однако, отсутствуют какие-либо сведения о мощности, сроках подключения и другие сведения, необходимые для опубликования, согласно п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, при наличии возможности подключения к инженерным сетям.

Согласно пояснениям представителя организатора торгов на данном

земельном участке возможно присоединение только к сетям электроснабжения, т.к. производственная зона, в которой расположен земельный участок не предусматривает прокладку иных инженерных сетей.

Между тем, согласно письму Министерства экономического развития РФ от 30.06.2015г. № Д23и-3009 «О технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных п.4п.8 ст.39.11 ЗК РФ. Следовательно, данная информация, подлежит опубликованию во исполнение п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Учитывая изложенное, КУИ г. Орска не исполнена обязанность по опубликованию всей необходимой информации.

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, указанные действия организатора торгов нарушают 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 об обоснованности доводов жалобы ООО «Стройпартнер».

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «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 Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено 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.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Стройпартнер» обоснованной.

2. Признать КУИ г. Орска нарушившим п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

3. Выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации аукциона, а именно о внесении изменений в извещение №250917/0055056/01.

4. Передать материалы дела № 06-18-36/2017 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении административного производства в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии <……>

Члены Комиссии <……>

<……>

<……>

<……>

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

Предписание по делу № 06-18-36/2017

о совершении действий, направленных на устранение

нарушений порядка проведения торгов

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 №283 от 26.12.2011г.), в составе:

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

руководствуясь п.20 ст.18.1, п.3.1 ч.1 ст.23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 19 октября 2017г. по делу №06-18-36/2017 о нарушении организатором торгов на действия организатора торгов – КУИ г. Орска при организации аукциона - КУИ г. Орска п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение № 250917/0055056/01),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. КУИ г. Орска **ПРЕКРАТИТЬ** нарушение п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации**,** для чего в **срок до «10» октября 2017 года:**

- внести изменение в извещение № 250917/0055056/01 в части опубликовании информации о возможности/отсутствии возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС России **в срок до 15 ноября 2017г.,** представив документы, подтверждающие его исполнение.

<……>

Председатель Комиссии

Члены Комиссии <……>

<……>

<……>

<……>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его выдачи.

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.