

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 с изменениями) в составе:

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

в отсутствие представителя заявителя <...> (извещен надлежащим образом по адресу эл. почты, исх. от 05.12.2018 №12546);

в присутствии представителя Организатора торгов (извещен надлежащим образом по адресу эл. почты, исх. от 05.12.2018 №12547) на рассмотрении дела

в 12.40 ч. 10.12.2018 - председателя комитета по управлению имуществом района и земельными отношениями администрации Первомайского района Оренбургской области Кононовой В.П. (доверенность №02-01-08/52 от 07.12.2018);

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 9160э от 03.12.2018, исх. № б/н от 02.12.2018) на действия Администрации муниципального образования Первомайский район Оренбургской области (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона о ежегодном размере арендной платы аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования Первомайский район Оренбургской области, извещение №151118/0094755/01 от 15.11.2018 (лоты № 1, 2), в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

03.12.2018 в Оренбургское УФАС России поступила жалоба <...> на действия организатора торгов при проведении открытого аукциона о ежегодном размере арендной платы аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования Первомайский район Оренбургской области (далее – Аукцион), извещение №151118/0094755/01 от 15.11.2018 (лоты № 1, 2).

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Закона 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 были направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению - заявителю - 05.12.2018 (исх. № 12546), организатору торгов – 05.12.2018 (исх. № 12547).

Рассмотрение жалобы назначено на 10.12.2018 в 12 часов 40 минут.

Стороны о времени, месте рассмотрения жалобы уведомлены посредством направления на адрес электронной почты.

Согласно доводам жалобы, в опубликованном на сайте «торги.гов.ру» извещении о проведении Аукциона, извещение №151118/0094755/01 от 15.11.2018 (лоты № 1, 2) Организатором торгов - Администрацией муниципального образования Первомайский район Оренбургской области (далее – Организатор торгов) информируется о проведении открытого по составу участников и по форме подачи предложений о ежегодном размере арендной платы аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования Первомайский район Оренбургской области (согласно приложению). Дополнительную информацию о земельных участках, вставленных на аукцион, в том числе графические материалы, можно получить по месту и в сроки, установленные для приема заявок. Осмотр земельных участков на местности производится претендентами самостоятельно в указанный срок.

По мнению Заявителя указанный Аукцион является незаконным и подлежит отмене по следующим основаниям.

По мнению Заявителя при организации и проведении рассматриваемого Аукциона были нарушены требования ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в отношении земельных участков отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта 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 (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Исходя из текста аукционной документации, Заявитель делает вывод о том, что технические условия к ней не приложены, что является нарушением Земельного Кодекса РФ и требований к проведению аукционов, а со стороны организатора торгов имеются нарушения антимонопольного законодательства.

Также Заявитель ссылается на несоответствие извещения об аукционе пунктам 4, 5, 6, 8, 10, 18 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83.

Заявитель считает, что в данном случае организатор торгов - Администрация Первомайского района Оренбургской области незаконно ограничивает конкуренцию и оказывает приоритет отдельному хозяйствующему субъекту.

Организатор торгов не согласился с доводами заявителя, изложенными в жалобе, в Оренбургское УФАС в порядке ч. 13 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции от Организатора торгов поступило возражение на жалобу (исх. от 06.12.2018 №02-01-08/4991, вх. №9361э).

На заседании комиссии представителем Организатора торгов представлены дополнительные документы по организации Аукциона: Письмо администрации Первомайского района Оренбургской области от 22.08.2018 исх. № 02-01-08/3476; Письмо администрации Первомайского района Оренбургской области от 22.08.2018 исх. № 02-01-08/3476; Письмо администрации Первомайского района Оренбургской области от 05.10.2018 исх. № 02-01-08/4082; Письмо администрации Первомайского района Оренбургской области от 05.10.2018 исх. № 02-01-08/4082; Письмо Общества с ограниченной ответственностью «Сантехсервис» от 28.08.2018 № 44; Письмо филиала АО «Газпром газораспределение Оренбург» в г. Бузулуке (Бузулукмежрайгаз) от 05.09.2018 № (03)05-23/1691; Письмо Общества с ограниченной ответственностью «Сантехсервис» от 12.10.2018 № 54; Письмо филиала АО «Газпром газораспределение Оренбург» в г. Бузулуке (Бузулукмежрайгаз) от 24.10.2018 № (03)05-23/2037; Справка, выданная начальником отдела архитектуры и строительства администрации Первомайского района Оренбургской области от 11.09.2018; Справка, выданная начальником отдела архитектуры и строительства администрации Первомайского района Оренбургской области от 29.10.2018; Постановление администрации Первомайского района Оренбургской области от 15.11.2018 № 1122-п; Извещение о проведении аукциона № 1511 18/0094755/01 от 15.11.2018; Скриншоты со страницы официального сайта; Постановление администрации Первомайского района Оренбургской области от 05.12.2018 № 1191-п; Извещение №151118/0094755/01 (с изменениями от 05.12.2018); Письмо филиала ПАО «МРСК Волги»- «Оренбургэнерго» Западное производственное отделение от 13.04.2018.

Представителем организатора торгов представлена информация (с приложением подтверждающих документов) о том, что по состоянию 05.12.2018 на основании полученного уведомления Оренбургского УФАС России от 05.12.2018 № 12547, в соответствии с постановлением администрации Первомайского района Оренбургской области от 05.12.2018 № 1191-п, проведение Аукциона приостановлено до рассмотрения жалобы; обращений о даче разъяснений положений аукционной документации, извещения о торгах, в том числе от гр. <...>, в администрацию Первомайского района Оренбургской области не поступало; заявки на участие в Аукционе в администрацию Первомайского района Оренбургской области не поступали.

Относительно сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения Организатором торгов представлена следующая информация.

В целях подготовки документов для организации Аукциона администрацией Первомайского района Оренбургской области направлены письма от 22.08.2018 исх. № 02-01-08/3476, 05.10.2018 исх. № 02-01-08/4082 в адрес организаций, обеспечивающих подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о предоставлении технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на вышеуказанных земельных участках.

В ответ на письма администрации Первомайского района Оренбургской области от 22.08.2018 исх. № 02-01-08/3476, 05.10.2018 № 02-01-08/4082, организациями, обеспечивающими подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, направлена информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на вышеуказанных земельных участках.

В справках, выданных начальником отдела архитектуры и строительства администрации Первомайского района Оренбургской области от 11.09.2018, 29.10.2018, определены предельные параметры разрешенного строительства на вышеуказанных земельных участках.

На основании полученных сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, предельных параметрах разрешенного строительства на вышеуказанных земельных участках, администрацией Первомайского района Оренбургской области в соответствии с постановлением администрации Первомайского района Оренбургской области от 15.11.2018 № 1122-п организован Аукцион. Постановлением администрации Первомайского района Оренбургской области от 25.03.2015 № 285-п утверждена Комиссия по проведению торгов (аукционов, конкурсов).

Извещение о проведении Аукциона №151118/0094755/01 с приложением проекта договора аренды земельного участка по лотам 1, 2, документации, формы заявки на участие в аукционе размещено в соответствии с требованиями ст. 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о

проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации <https://torgi.gov.ru> от 15.11.2018, а также размещено на официальном сайте муниципального образования Первомайский район Оренбургской области <http://pervomay.orb.ru> от 15.11.2018.

При размещении извещения о проведении Аукциона №151118/0094755/01 от 15.11.2018 для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации <https://torgi.gov.ru>, функционал сайта ограничивает объем размещаемой информации, так в поле извещения «Параметры разрешенного строительства объекта» и «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» не удается добавить полный текст информации по причине превышения символов (скрины со страницы официального сайта прилагаются). В связи с этим, организатором торгов в указанных полях извещения указывается ссылка, где можно ознакомиться с данными сведениями - «Согласно извещению о проведении аукциона». Полный текст извещения прикреплен документом 15.11.2018 к размещенному об Аукционе извещению (скрин со страницы официального сайта прилагается), в котором в том числе содержится информация о параметрах разрешенного строительства объектов и технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения на основании предоставленных сведений организациями, обеспечивающими подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Руководствуясь ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции 10.12.2018 Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб объявила о перерыве в рассмотрении дела №06-18-34/2018 до 12 ч.00 мин. 11.12.2018, о чем в протоколе присутствует расписка представителя Организатора торгов.

В материалы дела поступило Заявление Организатора торгов (исх. от 10.12.2018 №б/н, вх. от 10.12.2018 № 9403) о несогласии с доводами жалобы <... >, с ходатайством о рассмотрении дела №06-18-34/2018 в 12.00ч. 11.12.2018 в отсутствие представителя организатора торгов.

Исследовав материалы дела, заслушав представителя Организатора торгов, Комиссией Оренбургского УФАС России было установлено следующее.

Организатором торгов в соответствии с Постановлением администрации Первомайского района Оренбургской области от 15.11.2018 № 1122-п «Об организации аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» объявлено о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков 15.11.2018, Организатором торгов на сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение №151118/0094755/01 от 15.11.2018 (лоты № 1, 2).

Согласно извещению №151118/0094755/01 от 15.11.2018 на торги выставлены 2

(два лота), а именно:

№ лота	Кадастровый номер	Характеристика земельного участка
1	56:22:0601020:245	местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Первомайский район, поселок Первомайский, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:22:0601020, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты придорожного сервиса, группа 5 (код 4.9.1), площадь 913 кв.м.
2	56:22:0101001:2013	местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Первомайский район, поселок Володарский, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:22:0101001, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты гаражного строительства, группа 3 (код 2.7.1), площадь: 270 кв.м.

Дата и время начала приема заявок: 16.11.2018 с 09:00ч., дата и время окончания приема заявок: 14.12.2018 до 17:00ч., дата и время проведения Аукциона: 18.12.2018 в 15:00ч. Место проведения Аукциона: Администрация Первомайского района Оренбургской области, по адресу: Оренбургская область, Первомайский район, п. Первомайский, ул. Советская, 33А (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 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее - ЗК РФ).

В соответствии с пп.8 п. 1 ст. 1 ЗК РФ одним из основных принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

В п. 2 ст. 7 ЗК РФ предусмотрено, что земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из

предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (абз. 3 п. 2 ст. 7 ЗК РФ) - классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор).

В соответствии с Классификатором на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 4.9.1 «Объекты придорожного сервиса» (лот №1) разрешается размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса. Вид разрешенного использования с кодом 2.7.1 «Объекты гаражного назначения» (лот №2) также предполагает отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек.

Согласно требованиям п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона в обязательном порядке должно содержать определенные сведения, так в силу пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, извещение о проведении аукциона должно содержать, помимо прочего, информацию о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, 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.

При этом, закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

В силу ч. 7 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс) технические условия, а также информация о плате за подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законом.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации (ч. 10 ст. 48 Градостроительного кодекса).

В рассматриваемом случае в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения. Данное обстоятельство предполагает включение в обязательном порядке в состав извещения о проведении аукциона всего объема сведений согласно пп. 4 п. 21 ст.39.11 ЗК РФ.

Для этого не позднее, чем за 45 дней до аукциона нужно подать в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства запрос о предоставлении технических условий. На это указано в п.п. 5, 8 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (далее – Правила №83). Правила №83 регулируют порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения. Эксплуатирующая организация должна ответить в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса (п. 9 Правил №83), а 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.

В силу п. 2 Правил №83 под сетями инженерно-технического обеспечения

следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Также п. 2 Правил №83 даются понятия: «ресурсы» - холодная вода, используемая для предоставления услуг по водоснабжению; «подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» - процесс, дающий возможность осуществления подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также к оборудованию по производству ресурсов;

Пунктами 10 и 11 Правил № 83 определены требования, которые должны содержать технические условия и информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Так, согласно пункту 10 Правил № 83 технические условия должны содержать следующие данные: максимальная нагрузка в возможных точках подключения; срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ; срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи.

Пунктом 11 Правил № 83 определено, что информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать: данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке; дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий); дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Если для подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей инженерно-технического обеспечения, используемых в процессе холодного водоснабжения и водоотведения) не требуется создания (реконструкции) сетей инженерно-технического обеспечения, плата за подключение не взимается.

К извещению об аукционе №151118/0094755/01 от 15.11.2018 Организатором торгов в разделе «документы» размещен текст извещения (тип документа «Извещение»), в котором в том числе содержится информация о параметрах разрешенного строительства объектов и технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения на основании предоставленных сведений организациями, обеспечивающими подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического

обеспечения. Кроме того, указанная информация размещена Организатором торгов в разделе «документы» (тип документа «Аукционная документация»).

В текстовой части извещения, в приложении к аукционной документации (приложение к постановлению администрации Первомайского района Оренбургской области от 15.11.2018 № 1122-п) указаны предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.

Так в отношении Лота № 1 имеются следующие опубликованные сведения.

Правилами землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области, утвержденными решением Совета депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области от 15.11.2012 №78 (с изменениями от 26.12.2016), вышеуказанный земельный участок находится в зоне Т-3- Зона автомобильного транспорта.

Для зоны Т-3, с разрешенным использованием земельного участка: объекты придорожного сервиса, установлены следующие параметры строительства:

1. Предельные размеры земельных участков, устанавливаются заданием на проектирование, с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.

2. Минимальный отступ от красной линии составляет:

- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;

- в новой застройке - не менее 5м.

3. Максимальное количество этажей – 2.

4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%.

В отношении Лота № 2 имеются следующие опубликованные сведения:

Правилами землепользования и застройки муниципального образования Володарский сельсовет Первомайского района Оренбургской области утвержденными решением Совета депутатов муниципального образования Володарский сельсовет Первомайского района Оренбургской области от 15.12.2012 №106 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Володарский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (с изменениями от 22.06.2017), вышеуказанный земельный участок находится в зоне Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Для зоны Ж-1, с разрешенным использованием земельного участка: объекты гаражного назначения, установлены следующие параметры строительства:

1. Предельные размеры земельных участков, устанавливаются заданием на проектирование, с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.

2. Минимальный отступ от красной линии составляет:

- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;

- в новой застройке - не менее 5м.

3. Максимальное количество этажей – 2.

4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%.

Таким образом, довод Заявителя об отсутствии в Извещении №151118/0094755/01 от 15.11.2018 сведений максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства не обоснован.

В отношении информации о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения Извещение №151118/0094755/01 от 15.11.2018 содержит следующие сведения:

По лоту № 1 - Для подключения к электрическим сетям филиала ПАО «МРСК Волги»-«Оренбургэнерго» необходимо в соответствии с Правилами ТП подать заявку на технологическое присоединение. По заявке будут разработаны технические условия с разделением технических мероприятий для исполнения Сетевой организацией и Заявителем. Для подачи заявки обращаться в Западное ПО, по адресу: 461980, ул. Мирная, 1, п. Первомайский, Первомайский район, Оренбургская область.

Технические условия на подключение возможного объекта капитального строительства к газораспределительной сети ГРС Зайкинского ГПП, технологически связанной с газотранспортными сетями ОАО «НК Роснефть». Срок подключения 1,5 года. Срок действия технических условий 70 рабочих дней. Максимальная технически возможная подключаемая нагрузка к сети газораспределения до 15 н.м³ /час. Плата за подключение объекта капстроительства к сети газораспределения по состоянию на дату выдачи технических условий определяется в соответствии с приказом Департамента Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов № 182-г/п от 14.12.2017, согласно расчета по стандартизированным тарифным ставкам.

По информации ООО «Сантехсервис» техническая возможность подключения к существующим сетям водоснабжения имеется. Срок действия технических условий один год с момента выдачи. Плата за подключение (технологическое присоединение) согласно калькуляции.

По лоту № 2 Для подключения к электрическим сетям филиала ПАО «МРСК

Волги»-«Оренбургэнерго» необходимо в соответствии с Правилами ТП подать заявку на технологическое присоединение. По заявке будут разработаны технические условия с разделением технических мероприятий для исполнения Сетевой организацией и Заявителем. Для подачи заявки обращаться в Западное ПО, по адресу: 461980, ул. Мирная, 1, п. Первомайский, Первомайский район, Оренбургская область.

Технические условия на подключение возможного объекта капитального строительства к газораспределительной сети ГРС Зайкинского ГПП, технологически связанной с газотранспортными сетями ОАО «НК Роснефть». Срок подключения 9 месяцев. Срок действия технических условий 70 рабочих дней. Максимальная технически возможная подключаемая нагрузка к сети газораспределения до 5 н.м³ /час. Плата за подключение объекта капстроительства к сети газораспределения по состоянию на дату выдачи технических условий определяется в соответствии с приказом Департамента Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов № 75-г/п от 14.12.2017, составит 24884,23 руб. (с НДС) за подключение. По информации ООО «Сантехсервис» техническая возможность подключения к существующим сетям водоснабжения имеется. Срок действия технических условий один год с момента выдачи. Плата за подключение (технологическое присоединение) согласно калькуляции.

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.

В целях подготовки и организации аукциона в порядке ст. 39.11 ЗК РФ, в т.ч. при запросе/предоставлении данных о технических условиях, учитываются требования нормативных актов, имеющих большую юридическую силу, то есть Земельного и Градостроительного кодексов РФ.

Информация, указанная в извещении о проведении аукциона №151118/0094755/01 от 15.11.2018 (лоты № 1, 2), не содержит всех данных, предусмотренных требованиями пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, которые должны содержаться в технических условиях согласно п.п. 10, 11 Правил №83.

Включение в состав извещения о проведении аукциона неполного объема сведений о технических условиях, в т.ч. со ссылкой на информацию из писем эксплуатирующих организаций, не может быть признано соблюдением требований пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ. От установленных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, от наличия технических условий на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, от размера платы за технологическое присоединение построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения,

а также от наличия возможности такого присоединения зависит объем финансовых вложений победителя аукциона (застройщика) в строительство объекта. В рассматриваемом случае Организатор торгов, нарушив требования пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, не предоставил участникам полную и достоверную информацию о земельных участках, являющихся предметом аукциона. Отсутствие в составе извещения о проведении аукциона №151118/0094755/01 от 15.11.2018 (с учетом прикрепленных документов) вышеуказанных сведений не позволяет заинтересованным лицам оценить потенциальные риски, предстоящие расходы, связанные со строительством, возможность надлежащего исполнения обязательств по строительству объекта, и ряд других существенных обстоятельств, то есть сформировать правильное представление о предмете аукциона и принять решение о целесообразности своего участия в аукционе

Таким образом, указанные действия организатора торгов нарушают порядок проведения торгов по продаже прав на заключение договоров аренды и продажи земельных участков.

Обобщая изложенное выше, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов требований пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, нашел свое подтверждение в ходе рассмотрения дела, Комиссия Оренбургского УФАС России по рассмотрению жалоб приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы < ... > в части неуказания предусмотренных ЗК РФ сведений о технических условиях подключения технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную грузку 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 об аукционе.

В отношении довода Заявителя о незаконном ограничении конкуренции Организатором торгов, оказанию приоритета отдельному хозяйствующему субъекту при организации Аукциона, нарушения антимонопольного законодательства не установлены.

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 <...> обоснованной.
2. Признать организатора торгов – Администрацию Первомайского района Оренбургской области нарушившей пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ при проведении открытого аукциона о ежегодном размере арендной платы аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования Первомайский район Оренбургской области (извещение №151118/0094755/01 от 15.11.2018).
3. Выдать организатору торгов – Администрации Первомайского района Оренбургской области, в порядке ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. Передать материалы дела № 06-18-14/2018 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии	<...>
Члены	<...>
Комиссии	<...>
	<...>

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

ПРЕДПИСАНИЕ

об аннулировании торгов

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, с изменениями) в составе: Председателя Комиссии – <...>, членов Комиссии - <...>. <...>.<...>, на основании своего решения по делу №06-18-34/2018 о признании организатора торгов – Администрации Первомайского района Оренбургской области нарушившим пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ при проведении открытого аукциона (извещение №151118/0094755/01 от 15.11.2018, лоты №№1, 2),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Администрации Первомайского района Оренбургской области совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка (извещение о проведении открытого аукциона №151118/0094755/01 от 15.11.2018, лоты №№1, 2) для чего в **срок до «25» декабря 2018 года:**

- отменить проведение открытого аукциона о ежегодном размере арендной платы аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования Первомайский район Оренбургской области №151118/0094755/01 от 15.11.2018 путем отмены Постановления администрации Первомайского района Оренбургской области от 15.11.2018 № 1122-п «Об организации аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков»;

- разместить в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на

официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru по извещению №151118/0094755/01 от 15.11.2018 (лоты №№1, 2) информацию об отмене Аукциона.

2. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента исполнения пункта 1 данного предписания представить в Оренбургское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

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.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.