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

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

в отсутствии заявителя <…> (извещен надлежащим образом),

в присутствии представителя Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области – <…> (доверенность № 01-01-15/3318 от 13.07.2017 года);

рассмотрев жалобу <…> (вх. № 7029к от 02.10.2017 года) на действия организатора торгов – Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области при организации открытого аукциона на аренду земельных участков (извещение № 130917/0142526/01 от 13.09.2017 года),

УСТАНОВИЛА:

02.10.2017 года в Оренбургское УФАС России поступила жалоба <…> (вх. № 7029к от 02.10.2017 года) на действия организатора торгов (Администрация МО Сорочинский городской округ Оренбургской области) при организации открытого аукциона на аренду земельных участков.

В связи с поступившей жалобой, в порядке ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заявителю направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 12598 от 04.10.2017 года).

В порядке ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов (Администрация МО Сорочинский городской округ Оренбургской области) выставлено требование о приостановлении торгов до рассмотрения указанной жалобы по существу (исх. № 12599 от 04.10.2017 года).

Рассмотрение жалобы назначено на 10.10.2017 года в 10 часов 30 минут.

В соответствии с текстом жалобы заявитель указывает на то, что *документация аукциона содержит следующие нарушения действующего законодательства: в размещенном на сайте torgi.gov.ru информационном сообщении о проведении аукциона технические условия к аукционной документации не представлены в нарушение норм Земельного кодекса РФ. Более того, Организатором торгов предлагается получить технические условия самостоятельно.*

Таким образом, действующее законодательство не предполагает проведение аукциона на право предоставления в аренду земельных участков в отсутствии технических условий.

Заявитель просит признать торги незаконными, приостановить их, отменить торги по всем лотам, выдать организатору торгов предписание о недопущении нарушения антимонопольного законодательства.

Представитель Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области с доводами жалобы не согласился, пояснил следующее.

Извещение №130917/0142526/01 от 13.09.2017 года о проведении аукциона по 3 лотам на право аренды земельных участков подготовлено и размещено на сайте torgi.gov.ru в соответствии с действующим законодательством.

Проведение аукциона, а также образование спорных земельных участков для его предоставления в аренду путем проведения аукциона осуществлялось по инициативе заинтересованных в предоставлении земельных участков. Согласно подпункту 8 пункта 4 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ обязанность предоставления Администрацией Сорочинского городского округа Оренбургской области технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона не установлена.

На основании изложенного администрация МО Сорочинский городской округ Оренбургской области просит признать жалобу необоснованной.

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

13.09.2017 года на сайте torgi.gov.ru размещено извещение о проведении торгов № 130917/0142526/01 на право заключения договоров аренды земельных участков посредством открытого аукциона.

Администрацией МО Сорочинский городской округ Оренбургской области в соответствии с Распоряжением Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области №760-р от 13.09.2017 года было объявлено о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.
13.09.2017 года на сайте www.torgi.gov.ru было размещено извещение № 130917/0142526/01 по лотам: № 1 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, предоставляемого для размещения объектов придорожного сервиса; лот № 2 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, предназначенного для предпринимательства; лот № 3 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, предназначенного для размещения

магазина, по форме согласно приложения к извещению.

Согласно извещению и информации, размещенной на сайте www.torgi.gov.ru, по каждому лоту указана информация о местоположении земельного участка на кадастровом квартале, их площади, кадастровые номера участков и т.д. О параметрах разрешенного строительства объекта информация в извещении отсутствует.

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

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

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

Согласно извещению № 130917/0142526/01, а также аукционной документации предметом рассматриваемых торгов являлось право заключения договора аренды земельного участка с целевым назначением и разрешенным использованием: для размещения объектов придорожного сервиса (лот №1), для предпринимательства (лот № 2), для размещения магазинов (лот № 3).

Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» разрешенное использование «предпринимательство» предусматривает размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10.

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

Организатором торгов – администрацией МО Сорочинский городской округ Оренбургской области указанная информация при формировании извещения о проведении открытого аукциона указано, что получение технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется победителями самостоятельно. Есть указание на наличие технической возможности подключения к электрическим сетям.

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

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

сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

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 водо- ; электро- ; газоснабжения отсутствуют, за исключением факта наличия возможности подключения к электрическим сетям.
Согласно материалам дела, ресурсоснабжающие организации по электро- ; газо- ; водоснабжению *информацию* об условиях технического подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технологического обеспечения не представляли в связи с отсутствием запросов.
Кроме того, согласно ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в случае если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.
Следовательно, Администрацией МО Сорочинский городской округ Оренбургской области при формировании извещения не в полной мере соблюдены требования п. 4 ч. 21, ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, и доводы заявителя в данном случае обоснованы.

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

Согласно п. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся

предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

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

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <…> обоснованной.
2. Признать организатора аукциона – Администрацию МО Сорочинский городской округ Оренбургской области нарушившей п. 4 ч. 21, ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать организатору торгов – Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области предписание:

- о внесении изменений в аукционную документацию в части указания сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (извещение №130917/0142526/01, лоты №1-3);
- о продлении сроков принятия заявок;
- об изменении даты проведения аукциона.

Председатель Комиссии

<…>

Члены Комиссии <…>

<…>

<…>

<…>

Предписание по делу № 06-18-33/ 2017

о внесении изменений в аукционную документацию

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

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

руководствуясь п. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции», на основании решения по делу № 06-18-33/2017 о нарушении Администрацией МО Сорочинский городской округ Оренбургской области процедуры организации торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на землях населенных пунктов Сорочинский городской округ Оренбургской области,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области **ПРЕКРАТИТЬ нарушение** **п. 4 ч. 21**, **ч. 8 ст. 39.11** **ЗК РФ,** для чего в срок до **27 октября 2017 года**:

- внести изменения в аукционную документацию в части указания сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (извещение №130917/0142526/01, лоты №1-3);
- продлить срок принятия заявок;
- изменить даты проведения назначенного аукциона.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС России **в течение 3 дней со дня исполнения предписания,** представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель Комиссии
<…>

Члены Комиссии <…>

<…>

<…>

<…>

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