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 – «...», членов Комиссии: «...»;

в отсутствие представителя заявителя «...» (уведомлен 24.04.2018);

в присутствии представителей Организатора торгов (уведомлен 24.04.2018) – «...» (доверенность №29 от 02.05.2017); «...» (доверенность №17 от 18.01.2018).

рассмотрев жалобу «...» (вх. № 2839 от 19.04.2018) на действия Организатора торгов - Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № **160318/1276090/01, лот №9**),

УСТАНОВИЛА:

19.04.2018 в Оренбургское УФАС России поступила жалоба «...» на действия организатора торгов - Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № **160318/1276090/01, лот №9**)

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 **24.04.2018 (исх. №3947)**, организатору торгов – **24.04.2018 (исх. №3939)**.

Рассмотрение жалобы назначено на **27.04.2018 в 15 часов 40 минут**.

Как следует из жалобы, 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 **160318/1276090/01 по лоту №9** 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, по мнению заявителя, извещение не содержит полной и требуемой информации в соответствии с п.8 Постановления Правительства от 13.02.2006 №83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» - Запрос органа местного самоуправления о предоставлении технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должен содержать:

- наименование лица, направившего запрос, его местонахождение и почтовый адрес;
- нотариально заверенные копии учредительных документов, а также документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего запрос;
- правоустанавливающие документы на земельный участок (для правообладателя земельного участка);
- информацию о границах земельного участка, на котором планируется осуществить строительство объекта капитального строительства или на котором расположен реконструируемый объект капитального строительства;
- информацию о разрешенном использовании земельного участка;
- информацию о предельных параметрах разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, соответствующих данному земельному участку;
- необходимые виды ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения, а также виды подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения;
- планируемый срок ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (при наличии соответствующей информации);
- планируемую величину необходимой подключаемой нагрузки (при наличии соответствующей информации).

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с п.8 ст. 39.11 ЗК РФ, 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.

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. По мнению заявителя, аукционная документация подготовлена и размещена формально, что наводит заявителя на мысли о прогнозируемости победителя вследствие отсекаемых 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.

На заседании комиссии представители организатора торгов представили дополнительные документы по аукциону: копию приказа Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 15.03.2018 №13-п «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков», копии документов: заявки на участие в аукционе от **4 претендентов**; протокол **№2 от 17.04.2018** рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, протокол **№17 от 20.04.2018** заседания комиссии по проведению аукциона и результатам аукциона (извещение 160318/1276090/01) по лоту **№9 (18/21)** – к участию в аукционе допущено **4 претендента**, аукцион **признан состоявшимся**.

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

Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга в соответствии с приказом от 15.03.2018 №13-п «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» объявлено о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков. Согласно указанному приказу на торги был выставлен лот № 9: (Лот № 18/21 (на официальном сайте Российской Федерации лот 9) (код – 2.1 – для индивидуального жилищного строительства). Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 56:44:0101005:349, площадью 1479 кв.м., расположенного в территориальной зоне индивидуальной жилой застройки (1-3 этажа) - «Ж.1», местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, микрорайон «посёлок Кушкуль», улица Кишиневская, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:44:0101005. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, группа 2 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования «город Оренбург». Категория земель: земли населенных пунктов.

Строительство индивидуального жилого дома возможно при соблюдении следующих условий:

- соблюдение градостроительных, противопожарных и санитарных норм и правил;
- согласование с балансодержателями инженерных сетей;
- основные параметры строительства: площадь застройки – 296-1035 кв.м.; этажность жилой застройки – 1-3 этажа.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка составляет 428 030,00 руб. Шаг аукциона – 12 840,00 руб. Сумма задатка – 428 030,00 руб.

Срок аренды – 20 лет.

Аукцион проводится во исполнение распоряжения департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 23.08.2017 № 3390-р «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории по адресу: Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, мкрн. «посёлок Кушкуль», ул. Кишиневская».

Установить, что:

1) техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения земельного участка имеется. Для разработки и подготовки технических условий к сетям холодного водоснабжения и водоотведения, собственнику земельного участка, на котором планируется размещение объекта капитального строительства, необходимо обратиться в ООО «Оренбург Водоканал» (каб. 107) с заявлением, а также предоставить пакет документов, который предусмотрен в «Правилах определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 № 83 Данное письмо не является техническими условиями подключения к сетям водоснабжения и водоотведения (письмо ООО «Оренбург Водоканал» от 12.10.2017 № 02/0019);

2) техническая возможность технологического присоединения объекта к электрическим сетям отсутствует (письмо ГУП коммунальных электрических сетей Оренбургской области «ОРЕНБУРГКОММУНЭЛЕКТРОСЕТЬ» от 13.10.2017 № 08/6086);

3) техническая возможность подключения объекта к сети газораспределения имеется. Объект газификации: индивидуальный жилой дом. Максимальный расход газа: (15) м³/час. Сроки подключения (технологического присоединения): 1 год. Срок действия технических условий: 2 года. Сети газораспределения технологически связаны с газотранспортными сетями ООО «Газпром трансгаз Екатеринбург», ГРС-«ГРС-1 Оренбург». Обязательства АО «Газпром газораспределение Оренбург» по обеспечению подключения (технического присоединения) объекта капитального строительства к сети газораспределения в соответствии с выданными техническими условиями прекращаются в случае, если в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение 3 лет со дня получения технических условий Заявитель не определит необходимую нагрузку и не обратится с заявкой на заключение договора о подключении. При заключении договора о подключении Технические условия будут дополнены информацией, предусмотренной «Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2013 года № 1314 (письмо от 16.10.2017 № (08)01-07/2255 АО «Газпром газораспределение Оренбург» филиал в г. Оренбурге (Оренбургмежрайгаз).

16.03.2018 на сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение **160318/1276090/01 от 16.03.2018** о проведении открытого аукциона.

Дата и время начала приема заявок: 21.03.2018 с 14:00ч.

Дата и время окончания приема заявок: 16.04.2018 до 13:00ч.

Дата и время проведения аукциона 20.04.2018 14:30ч., место проведения

аукциона: г. Оренбург, ул. Советская, 47, 2 этаж, каб. 27

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.

Таким образом, указание в аукционной документации этажности застройки: 1-3 этажа не является нарушением пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ (в части указания сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства), поскольку положения ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ допускают указание предельных параметров разрешенного строительства, как в предельном количестве этажей, так и предельной высоте зданий, строений, сооружений.

Извещение содержит сведения о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- о технической возможности подключения к сетям водоснабжения и водоотведения Земельного участка (имеется), и условиях обращения в ООО «Оренбург Водоканал» собственника земельного участка для разработки и подготовки технических условий подключения;
- об отсутствии технической возможности технологического присоединения к электрическим сетям;
- о технической возможности и условиях подключения к сети газораспределения (имеется).

Между тем извещение не содержит предусмотренные ЗК РФ сведения о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

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 существенным 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 «...» в части не указания предусмотренных ЗК РФ сведений о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения об аукционе.

Несмотря на отнесение сведений о плате за подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на дату опубликования извещения о проведении аукциона к числу характеристик предмета аукциона, указываемых в извещении (пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ), отсутствие таких сведений о земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, не исключает проведение аукциона по продаже права на заключение договора аренды такого участка (п. 8, 24 ст. 39.11 ЗК).

Содержащиеся в извещении сведения о земельном участке, позволили **4 претендентам подать заявки на участие в аукционе**, а также при наличии вопросов у иных лиц о плате за подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения позволяли обратиться к организатору торгов за дополнительными разъяснениями.

Заявитель «...» не являлся участником аукциона. От заявителя, претендентов, участников аукциона, 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.

В связи с тем, что аукцион признан состоявшимся, отсутствие сведений о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения не является существенным для аннулирования торгов и не может быть безусловным основанием для отмены результатов аукциона, Комиссия Оренбургского УФАС России по рассмотрению жалоб приходит к выводу об отсутствии необходимости в выдаче предписания.

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 Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга нарушившим п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Предписание не выдавать.
4. Передать материалы дела № 06-18-15/2018 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.