

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

Управление по Кировской области

610020 г. Киров, ул. К. Либкнехта, 55.

09.02.2024  
100/2024

№ 043/10/18.1-

**РЕШЕНИЕ**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

**Председателя Комиссии:**

<...> – руководителя управления,

**членов Комиссии:**

<...> – начальника отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Кировского УФАС России,

в отсутствие представителей организатора торгов и заявителя, надлежащим образом извещенных о дате, месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу <...>.,

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кировской области поступила жалоба <...> (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — администрации Немского муниципального округа Кировской области (далее — Организатор торгов) при проведении электронного аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 43:20:310110:495, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кировская область, муниципальный округ Немский, поселок городского типа Нема, улица Советская. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешённое использование: бытовое обслуживание (код – 3.3). Площадь: 469 кв. метра (извещение № 22000120530000000022).

По мнению Заявителя Организатором торгов допущены следующие нарушения:

1) осуществлена продажа земельного участка, в то время как п. 7 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) закрепляет предоставление земельных участков, основной вид разрешенного использования которых предусматривает строительство зданий, сооружений путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

2) отсутствует полная информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (указаны условия подключения только в отношении электроснабжения и водоснабжения), что противоречит подп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Рассмотрение антимонопольным органом жалобы на нарушение процедуры торгов осуществляется в соответствии и в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Рассмотрение жалобы № 043/10/18.1-100/2024 назначено на 09.02.2024 в 10 часов 00 минут. Кировским УФАС России в адрес Заявителя, а также Организатора торгов направлено уведомление о рассмотрении жалобы.

У Организатора торгов истребованы: копия распоряжения администрации Немского муниципального округа Кировской области от 22.12.2023 № 500 «О проведении аукциона по продаже земельного участка в электронной форме»; копии поступивших заявок на участие в указанном аукционе с приложениями; письменные пояснения по доводам жалобы с приложением подтверждающих документов.

Запрошенные документы представлены в полном объеме.

Организатор торгов в письменных пояснениях от 06.02.2024 № 274 указывает, что администрация признает ошибочность выбора способа реализации права. Поскольку вид разрешенного использования «бытовое обслуживание» (код 3.3) предполагает размещение на земельном участке объектов капитального строительства, то в соответствии с требованиями п. 7 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации необходимо было проводить аукцион на право заключения договора аренды земельного участка. По факту неполноты информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, Организатор торгов пояснил, что информация о возможности подключения к иным сетям не указана в связи с отсутствием самих технических условий такого подключения.

Изучив имеющиеся в деле материалы, Комиссия Кировского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентирован статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Как следует из положений п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ, решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Администрацией Немского муниципального округа Кировской области издано Распоряжение от 22.12.2023 № 500 «О проведении аукциона по продаже земельного участка в электронной форме» (далее – Распоряжение № 500), которым

принято решение о проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка с кадастровым номером 43:20:310110:495, местоположение: Российская Федерация, Кировская область, Немский муниципальный округ, поселок городского типа Нема, ул. Советская, площадью 469 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – бытовое обслуживание.

26.12.2023 на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 43:20:310110:495.

Как следует из информационного сообщения, характеристики земельного участка указаны в соответствии с данными государственного кадастра недвижимости. Вид разрешенного использования – бытовое обслуживание (код – 3.3). Цель предоставления земельного участка: бытовое обслуживание (код 3.3). В соответствии с ПЗЗ муниципального образования Немский муниципальный округ Кировской области, на земельном участке возможно строительство зданий, сооружений.

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

В соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», вид разрешенного использования земельного участка «бытовое обслуживание» (код 3.3) предполагает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

Таким образом, с учетом положений п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ в отношении земельного участка с кадастровым номером 43:20:310110:495 должен был быть проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка. Указанное нарушение Организатором торгов не оспаривается.

Учитывая изложенное, Комиссия считает довод Заявителя о нарушении Организатором торгов п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ обоснованным.

В силу подп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Подпунктом 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ закрепляется, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Как установлено Комиссией, вид разрешенного использования земельного участка, являющегося предметом аукциона, предполагает строительство зданий, сооружений. Следовательно, Организатор торгов обязан предоставить участникам аукциона информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Частью 1 ст. 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации определяются следующие виды сетей инженерно-технического обеспечения: электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, сети связи.

В информационном сообщении о проведении аукциона указана следующая информация:

Технологическое присоединение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется на возмездной основе на основании договора, заключаемого между сетевой организацией и заинтересованным лицом. Плата за подключение, условия и требования по технологическому присоединению к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию инженерных сетей (на дату опубликования настоящего извещения):

1) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей электроснабжения: ОАО «Коммунэнерго» (610000, Кировская область, г. Киров, проезд Солнечный, д. 4). Возможность присоединения объектов на земельном участке к электрическим сетям ОАО «Коммунэнерго» имеется;

2) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей водоснабжения на территории Немского муниципального округа: МУП «Лес» (613470, Кировская область, Немский район, ул. Советская, дом 46, тел. (883350) 2 17 510).

Таким образом, Организатором торгов информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения указана только в отношении электро- и водоснабжения.

В представленных пояснениях Организатор торгов указывает, что отсутствие информации о возможности подключения к иным сетям не указана в связи с отсутствием самих технических условий такого подключения.

Однако Минэкономразвития Российской Федерации в письме от 30 июня 2015 г. № Д23и-3009 выражает позицию, согласно которой положение подп. 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.* Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, полное отсутствие какого-либо указания Организатором торгов в извещении о проведении аукциона на возможность или невозможность технического присоединения ко всем сетям инженерно-технического обеспечения свидетельствует об обоснованности доводов Заявителя о нарушении Организатором торгов требований подп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с 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.

Учитывая допущенные Организатором торгов нарушения, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания.

Руководствуясь статьей 18.1, частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать обоснованной жалобу <...> на действия организатора торгов — администрации Немского муниципального округа Кировской области при проведении электронного аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 43:20:310110:495, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кировская область, муниципальный округ Немский, поселок городского типа Нема, улица Советская. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешённое использование: бытовое обслуживание (код – 3.3). Площадь: 469 кв. метра (извещение № 22000120530000000022).
2. Выдать Организатору торгов предписание об устранении нарушений требований действующего законодательства.
3. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для решения вопроса о возбуждении производства по делу об административном правонарушении.

В соответствии со ст. 52 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

**Председатель Комиссии <...>**

**Члены комиссии: <...>**

<...>