

## РЕШЕНИЕ

### по делу № АТЗ-50/18 о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров

Резолютивная часть решения оглашена «16» января 2018 года.  
В полном объеме решение изготовлено «21» января 2018 года.

г. Тамбов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области (далее – Тамбовское УФАС России) по осуществлению контроля за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

председатель Комиссии – руководитель управления – Гречишникова Е.А.,  
члены:

начальник отдела регулирования деятельности естественных монополий  
и рекламного контроля Мурзин К.И.,

ведущий специалист - эксперт отдела регулирования деятельности  
естественных монополий и рекламного контроля Абанкин А.А.,

в присутствии представителей:

организатора торгов – Управления муниципального заказа и продаж  
администрации города Тамбова – <...>, <...>,

комитета земельных ресурсов и землепользования администрации  
города Тамбова – <...>,

администрации города Тамбова Тамбовской области – <...>,

заявителя – ООО «Альфатранссервис» - <...>,

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу ООО «Альфатранссервис» на действия Управления муниципального заказа и продаж администрации города Тамбова,

### УСТАНОВИЛА:

Управление муниципального заказа и продаж администрации города Тамбова (ранее и далее – Организатор торгов) 21.11.2018 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> опубликовал извещение № **211118/0048974/01** о проведении аукциона на право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Рылеева, 83Г.

Начальная цена заключения договора аренды – 603 459,00 руб.

Согласно извещению о проведении аукциона:

- срок аренды земельного участка – 18 месяцев;

- размер задатка – 603 459,00 руб.

ООО «Альфатранссервис» (ранее и далее – Заявитель) обратилось с

жалобой (вх. № 8342н от 20.12.2018) в Тамбовское УФАС России, указав следующее:

- срок аренды земельного участка – 18 месяцев необоснованно занижен, что противоречит требованиям Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ);

- в нарушение п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона не содержит технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;

- извещение о проведение торгов не содержит сведений о разрешении собственника аэродрома на строительство зданий. Кроме того, в извещении также не указано на необходимость получения указанного разрешения.

Представитель Организатора торгов в ходе рассмотрения жалобы против доводов Заявителя возражал, считает жалобу необоснованной.

Комиссия Тамбовского УФАС России в результате рассмотрения жалобы, возражений на нее и материалов аукциона пришла к следующим выводам.

Проведение рассматриваемого аукциона регулируется требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ).

1. В соответствии с п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса 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).

Частью 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев,

предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Пунктом 9 части 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ установлено, что в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

Приказом Минстроя России от 27.02.2015 N 137/пр (ред. от 01.09.2015) «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» установлено, что общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений площадью до 1500 кв.м. составляет 9 месяцев.

Представитель Организатора торгов в ходе рассмотрения жалобы пояснил, что земельный участок был сформирован для предоставления в аренду путем проведения аукциона на основании обращения юридического лица на основании п. 4 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ и на нем планируется строительство объекта капитального строительства площадью до 1500 кв.м. Таким образом, договор аренды земельного участка в данном случае правомерно, в соответствии с требованиями ст. 39.8 Земельного кодекса РФ, заключается на срок, превышающий в два раза установленный вышеуказанным приказом 9 месяцев, то есть на срок 18 месяцев.

На основании изложенного Комиссия Тамбовского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода жалобы в части срока аренды.

2. Довод жалобы об отсутствии в извещении технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, признается Комиссией Тамбовского УФАС России необоснованным по следующим обстоятельствам.

В соответствии с п. 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения утвержденных Постановлением

Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 к сетям инженерно-технического обеспечения относится совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения. Электрические сети к сетям инженерно-технического обеспечения не отнесены.

В результате рассмотрения жалобы установлено, что соответствующая требованиям ст. 39.11 Земельного кодекса РФ информация о технических условиях подключения холодного водоснабжения и водоотведения, а именно: технические условия от 30.07.2018 № 3/132, выданные АО «ТКС».

Отклоняются и доводы заявителя о несоответствии закону технических условий на газоснабжение.

В соответствии с п. 29 Постановления Правительства РФ от 30.12.2013 № 1314 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» срок действия технических условий, выдаваемых на основании запроса о предоставлении технических условий, составляет 70 рабочих дней. Данному положению технические условия, размещенные с аукционной документацией, соответствует.

Таким образом, Комиссия Тамбовского УФАС России на основании вышеизложенного приходит к выводу о наличии достаточной информации о технических условиях подключения содержащейся в извещении требованиям ст. 39.11. Земельного кодекса РФ в части.

3. Довод жалобы о незаконности проведения торгов ввиду не исполнения организатором торгов обязанности предварительно получить согласование с компетентными организациями на строительство здания в приаэродромной зоне признается Комиссией Тамбовского УФАС России необоснованным, на основании следующего.

Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 N 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» пункты [58](#) - [60](#) Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации (в соответствии с которыми в пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. N 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации» признаны утратившими силу.

Действующим законодательством РФ предусмотрен особый порядок ведения строительства объекта в границах приаэродромной территории,

который должен быть учтен органом государственной власти при выдаче разрешения на строительство в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

Данный порядок, в отличие от ранее действующего, не устанавливает, что все территории в радиусе 30 км от аэродрома относятся к приаэродромной зоне.

Доказательства обратного заявителем жалобы не представлены. В том числе, не доказано, что рассматриваемый земельный участок относится к приаэродромной зоне, и что строительство здания этажностью до 5 этажей может оказать влияние на безопасность полетов военной или гражданской авиации.

Комиссия Тамбовского УФАС России учитывает и то обстоятельство, что в непосредственной близости от рассматриваемого участка находятся 9 этажные жилищные строения, что также косвенно свидетельствует об отсутствии препятствий для планируемого использования предмета торгов. Комиссия Тамбовского УФАС России на основании вышеизложенного приходит к выводу о необоснованности довода жалобы.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тамбовского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Альфатранссервис» необоснованной.

Днем принятия решения считается дата его изготовления в полном объеме.

*Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Тамбовской области, находящийся по адресу: 392000 г. Тамбов, ул. Пензенская, 67/12.*

Председатель комиссии

Е. А. Гречишникова

Члены комиссии

К.И. Мурзин

А.А. Абанкин