|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 21 сентября 2018 года | Т-60/2018 |  |

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ведущего заседание Комиссии: | ***И.С. Шестаковой*** | заместителя руководителя - начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России; |
| членов Комиссии:  с участием представителей: | ***А.Г. Киселёвой***  ***А.А. Кошкумбаевой*** | старшего государственного инспектора отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;  старшего государственного инспектора отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России, |
| организатора торгов - администрации муниципального образования «Зеленоградского городского округа»  заявителя – Корсакова Е.В. | ***О.В. Гариповой***  ***Д.В. Манукина***  ***Е.В. Корсакова*** | представителя по доверенности;  представителя по доверенности, | |

рассмотрев жалобы гр. Корсакова Евгения Викторовича (далее – Заявитель) (вх. № 6211, 6210 от 10.09.2018) на действия администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на территории Муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области (извещение № 170818/1132473/01) (лот № 1, лот № 2, лот №3) (далее – Аукцион) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 10.09.2018 поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов в части формирования документации об Аукционе (лот № 1, лот № 2) и отказа от проведения Аукциона (лот № 3).

**В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы**

По мнению Заявителя, Организатором торгов при формировании извещения о проведении Аукциона допущены нарушения действующего законодательства.

Так, в нарушение ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) в аукционной документации по лотам № 1, 2 отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, таким образом, данные земельные участки не могут быть предметами аукциона.

Отмену торгов земельного участка по лоту № 3 Заявитель считает необоснованным.

Таким образом, по мнению Заявителя, действия Организатора торгов не соответствуют требованиям действующего законодательства.

**Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя**

Представитель Организатора торгов не согласился с доводами Заявителя и сообщил, что при проведении Аукциона действовал в соответствии с нормами действующего законодательства.

В соответствии с постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.08.2018 Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.05.2017 по делу № А21-5165/2016 отменено, дело № А21-5165/2016 определено на новое рассмотрение.

В соответствии с подпунктом 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

Организатор торгов считает свои действия законными, а жалобу Заявителя необоснованной.

**Заслушав сторону Заявителя, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее**

17.08.2018 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: *torgi.gov.ru* (далее - официальный сайт), а также на официальном сайте администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» *zelenogradsk.com* размещено извещение № 170818/1132473/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на территории Муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области с кадастровыми номерами 39:05:010205:66, 39:05:051202:71, 39:05:010301:36 (лот № 1, лот № 2, лот №3), площадью 4050 кв.м., 113 055 кв.м. и 5622 кв.м. соответственно.

Начальный размер годовой арендной платы (лот № 1) - 2 999 000, 00 рублей.

Начальный размер годовой арендной платы (лот № 2) – 1 222 000, 00 рублей.

Начальный размер годовой арендной платы (лот № 3) – 4 728 000, 00 рублей.

Организатором Аукциона является администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ».

В соответствии с [пунктами 1](consultantplus://offline/ref=D0125A92680BE2947F3EFCF001F976644D893FB535C024F3F88D1D0D397172935538182B194B1320HATDM), [4 статьи 447](consultantplus://offline/ref=D0125A92680BE2947F3EFCF001F976644D893FB535C024F3F88D1D0D397172935538182B194112H2T0M) Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Торги проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

Согласно ч. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](consultantplus://offline/ref=926BACD58618D0C9341AD56C4B8859319B4E7772D07A32E3673122B46619EABBEA5BDB6B61uAN9O) настоящей статьи.

Частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, 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.

В силу п. 4 ч. 3 ст. 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона включает в себя, в том числе получение технических условий 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.

Согласно части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если, в том числе:

- 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 (пункт 4);

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со [статьей 39.36](consultantplus://offline/ref=C9ECBA918A3D73666541B947B1665FF3DD8F4D56A9B30CCBD81EF8B2DFCC1CC7F749756E6D16J017N) настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные [частью 11 статьи 55.32](consultantplus://offline/ref=C9ECBA918A3D73666541B947B1665FF3DD8F4D57A4BC0CCBD81EF8B2DFCC1CC7F749756D6A16J01AN) Градостроительного кодекса Российской Федерации (пункт 8).

В соответствии с п. 4 ч. 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).

В соответствии с разделом «Предмет аукциона» извещения о проведении Аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:05:010205:66 представлена следующая информация: *земли населенных пунктов, разрешенное использование: гостиницы, гостиничное обслуживании,* в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:05:051202:71: *земли населенных пунктов, разрешенное использование: развлечения,* в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:05:010301:36: *земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство.*

Извещением о проведении Аукциона, размещенном на официальном сайте, для земельных участков по лоту № 1, лоту № 2, лоту № 3 соответственно установлены виды разрешенного использования – гостиничное обслуживание, развлечения и предпринимательство.

В соответствии с частью 1 статьи 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли [сельскохозяйственного назначения](consultantplus://offline/ref=757FFFBA92372D381614941822C76324AB9C2DC0D567D5200BA9D48A35A5BCBAC3EE448F931EBBE1l0R5N), земли [населенных пунктов](consultantplus://offline/ref=757FFFBA92372D381614941822C76324AB9C2DC0D567D5200BA9D48A35A5BCBAC3EE448Bl9R4N), [земли](consultantplus://offline/ref=757FFFBA92372D381614941822C76324AB9C2DC0D567D5200BA9D48A35A5BCBAC3EE448F931EBAE0l0R9N) промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, земли особо охраняемых [территорий и объектов](consultantplus://offline/ref=757FFFBA92372D381614941822C76324AB9C2DC0D567D5200BA9D48A35A5BCBAC3EE448F931EB5E0l0RCN), земли [лесного фонда](consultantplus://offline/ref=757FFFBA92372D381614941822C76324AB9C2DC0D567D5200BA9D48A35A5BCBAC3EE448F931EB5E6l0R8N), земли [водного фонда](consultantplus://offline/ref=757FFFBA92372D381614941822C76324AB9C2DC0D567D5200BA9D48A35A5BCBAC3EE448Fl9RBN), земли [запаса](consultantplus://offline/ref=757FFFBA92372D381614941822C76324AB9C2DC0D567D5200BA9D48A35A5BCBAC3EE448F931EB5E7l0RAN).

В силу части 2 статьи 7 ЗК РФ земли, указанные в [пункте 1](#Par0) настоящей статьи, 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](consultantplus://offline/ref=757FFFBA92372D381614941822C76324AB9C2DC0D869D5200BA9D48A35A5BCBAC3EE448F931EB9E6l0RFN) и требованиями специальных федеральных законов.

Любой [вид](consultantplus://offline/ref=757FFFBA92372D381614941822C76324AB9C2DC0D869D5200BA9D48A35A5BCBAC3EE448F931EB8E9l0R9N) 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](consultantplus://offline/ref=757FFFBA92372D381614941822C76324AA9428C2DA68D5200BA9D48A35A5BCBAC3EE448F931EBDE1l0RDN), утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (далее – Классификатор).

В соответствии с Классификатором такие виды разрешенного использования земельных участков как гостиницы, гостиничное обслуживание, развлечения, предпринимательство включают в себя размещение объектов капитального строительства.

Таким образом, предмет Аукциона не подпадает под исключения, установленные в п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 утверждены [Правила](consultantplus://offline/ref=B2BFB41DEE9DF03C034835AB0D20DF797CD06A299C0B1FF39B3278E6D2F2A3DCEDDAAFD635958DdCD8P) определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - Правила определения техусловий) и [Правила](consultantplus://offline/ref=B2BFB41DEE9DF03C034835AB0D20DF797CD06A299C0B1FF39B3278E6D2F2A3DCEDDAAFD635958BdCDDP) подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - Правила подключения).

В соответствии с [п. 2](consultantplus://offline/ref=B2BFB41DEE9DF03C034835AB0D20DF797CD06A299C0B1FF39B3278E6D2F2A3DCEDDAAFD635958DdCDEP) Правил определения техусловий:

- сети инженерно-технического обеспечения – это совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения 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;

- подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения – это процесс, дающий возможность осуществления подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также к оборудованию по производству ресурсов.

Согласно [п. 15](consultantplus://offline/ref=B2BFB41DEE9DF03C034835AB0D20DF797CD06A299C0B1FF39B3278E6D2F2A3DCEDDAAFD635958AdCDEP) Правил определения техусловий подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется на основании договора. Порядок заключения и исполнения указанного договора, существенные условия такого договора, права и обязанности сторон определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Комиссией установлено отсутствие в составе Аукционной документации, размещенной на официальном сайте, сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что является ненадлежащим исполнением требований, установленных п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

В ходе заседания Комиссии Организатором торгов данный факт не отрицался.

При этом Организатором торгов в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:05:010205:66 на бумажных носителях представлены следующие документы: предварительные технические условия на присоединение к сетям водоснабжения и канализации на период проектирования от 09.07.2018, технические условия на подключение объекта капитального строительства к газораспределительной сети от 13.07.2018; в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:05:051202:71 предварительные технические условия на присоединение к сетям водоснабжения и канализации на период проектирования от 27.06.2018, технические условия на подключение объекта капитального строительства к газораспределительной сети от 13.07.2018. При этом аналогичные сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:05:010301:36 представлены не были.

Таким образом, действия Организатора торгов, определившего предметом Аукциона земельный участок с кадастровым номером 39:05:010301:36 (лот № 3) при отсутствии сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) не соответствует п. 4 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с ч. 24 ст. 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных [пунктом 8](consultantplus://offline/ref=D667E66C040A37583ECA844624B18B6E176A1A240FEA870A8F5B245A4FE7DDBF68AB28E5B1t718N) настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

Как следует из пояснения Организатора торгов и представленных материалов Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.05.2017 по делу № А21-5165/2016 признано отсутствие права собственности юридического лица на объект недвижимости: здание с кадастровым номером 39:05:010301:25, площадью 3094,7 кв. м., количество этажей - 3, подземных этажей - 1, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Тургенева, д. 1 на земельном участке с кадастровым номером 39:05:010301:36. В связи с изложенным Организатором торгов размещено извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:010301:36.

При этом Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.08.2018 (резолютивная часть объявлена 27.08.2018) Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.05.2017 по делу № А21-5165/2016 отменено, дело № А21-5165/2016 определено на новое рассмотрение.

Постановлением администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» от 27 августа 2018 года № 2209 принято решение об отмене проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:010301:36 (лот № 3) в г. Зеленоградске. Указанное постановление администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» размещено на официальном сайте 28.08.2018.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу, что действия Организатора торгов по отмене торгов земельного участка с кадастровым номером 39:05:010301:36 (лот № 3) в соответствии с п. 8 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ соответствуют ч. 24 ст. 39.11 ЗК РФ.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. Корсакова Евгения Викторовича обоснованной.
2. Признать организатора торгов – администрацию муниципального образования «Зеленоградский городской округ» нарушившим п. 4 ч. 8, п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Предписание об устранении допущенных нарушений не выдавать в связи с отменой торгов.
4. Передать материалы дела должностному лицу Калининградского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении лиц, допустивших нарушения, к административной ответственности.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ведущего заседание Комиссии: |  | | И.С. Шестакова |
| Члены комиссии: |  | А.Г. Киселёва  А.А. Кошкумбаева | |

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.