|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 21 сентября 2018 года | Т-61/2018 |  |

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 жалобу гр. Корсакова Евгения Викторовича (далее – Заявитель) (вх. № 6210 от 10.09.2018) на действия администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, расположенного на территории Муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Тургенева, с кадастровым номером 39:05:010301:36 (извещение № 130818/1132473/01) (лот № 1)(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 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов в части порядка отказа от проведения Аукциона (лот № 1).

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

По мнению Заявителя, Организатором торгов необоснованно осуществлена отмена Аукциона, таким образом, 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 градостроительным планом от 05.07.2018 № RU 39320000-808-2018/А на земельном участке с кадастровым номером 39:05:010301:36 расположено нежилое здание (строение).

В связи с тем, что градостроительный план был размещен на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), который отображает недостоверную информацию, постановлением администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» принято решение об отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:010301:36 (лот № 1) в г. Зеленоградске.

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**

13.08.2018 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 № 130818/1132473/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, расположенного на территории Муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Тургенева, с кадастровым номером 39:05:010301:36 (лот № 1), площадью 5622 кв.м.

Начальный размер годовой арендной платы (лот № 1) – 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.

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 39:05:010301:36 указана следующая информация: *земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство.*

Извещением о проведении Аукциона, размещенном на официальном сайте, для земельных участков по лоту № 1 установлен вид разрешенного использования –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 вид разрешенного использования земельных участков - предпринимательство включает 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 силу п. 4 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, 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.

Доказательств наличия указанных технических условий на дату публикации извещения о проведении Аукциона Организатором торгов не представлено.

Таким образом, действия Организатора торгов, определившего предметом Аукциона земельный участок с кадастровым номером 39:05:010301:36 (лот № 1) 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.

Постановлением администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» от 16 августа 2018 года № 2183 принято решение об отмене проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:010301:36 (лот № 1) в г. Зеленоградске. Указанное постановление администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» размещено на официальном сайте 16.08.2018.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу, что действия Организатора торгов по отмене торгов земельного участка с кадастровым номером 39:05:010301:36 (лот № 1) в соответствии с п. 4 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ по причине отсутствия в отношении указанного земельного участка у Организатора торгов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения соответствуют ч. 24 ст. 39.11 ЗК РФ. Таким образом, довод жалобы Заявителя не нашел своего подтверждения.

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 необоснованной.
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.