

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:***

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу Венгерова Ф.В. (вх.№3142 от 03.07.2018) на действия Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Пряжинского национального муниципального района в отношении **лота №1** (аренда земельного участка из земель особо охраняемых территорий и объектов, имеющего кадастровый номер <...> :21:0082202:487, площадью 14300 кв.м, местоположение: Республика Карелия, Пряжинский район, район д.Ангенлахта, вид разрешенного использования – для размещения туристической базы отдыха), извещение №170518/18283703/01 от 17.05.2018, сайт www.torgi.gov.ru,

в присутствии Заявителя, а также представителей ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» - директора *** (доверенность в материалах дела)

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/35-2018/2630 от 04.07.2018) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы было назначено на 11.07.2018 в 11:00, состоялось в указанное время.

Доводы жалобы Венгерова Ф.В. сводятся к следующему.

1. при организации торгов ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» были допущены нарушения, выразившиеся в неуказании в извещении о проведении торгов информации о возможности подключения земельного участка к электрическим сетям;
2. размещенная Организатором торгов аукционная документация вступает в противоречие с данными, содержащимися в градостроительном плане земельного участка.

По мнению Заявителя, Организатором торгов не соблюдены требования пп. 21 п. 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Венгеров Ф.В., как участник обжалуемого аукциона, полагает, что аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:21:0082202:487 является незаконным и подлежит отмене.

Организатор торгов представил письменные возражения на жалобу (вх.№3286

от 10.07.2018), с доводами Заявителя не согласен, просит признать жалобу необоснованной.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение №170518/18283703/01 от 17.05.2018 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Пряжинского национального муниципального района (13 лотов).

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Основание проведения аукциона - распоряжения Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 18.04.2018 № 936-м/20р, от 27.04.2018 №1004-м/20р, от 07.05.2018 №1083-м/20р, от 11.05.2018 №1121-м/20р.

Обжалуемый лот: №1 - земельный участок с кадастровым номером 10:21:0082202:487

Категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов

Вид разрешенного использования: «для размещения туристической базы отдыха» Местоположение: Республика Карелия, Пряжинский район, район д. Ангенлахта. Площадь земельного участка: 14300 кв.м.

Срок аренды - 9 лет.

Предмет торга - ежегодная арендная плата.

Начальная цена предмета аукциона: начальный размер годовой арендной платы: 204996 руб. в год.; шаг аукциона, 6150 руб., сумма задатка - 40999 руб.

Параметры разрешенного использования: в приложенных документах.

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (водо- и теплоснабжения, водоотведения) отсутствует.

Ограничения и обременения: установлены ограничения и обременения в использовании земельного участка в связи с его расположением в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы водного объекта, предусмотренные ст. 65 Водного кодекса РФ, а также в связи с частичным расположением в границах зоны с особыми условиями использования территории «Территория объекта культурного наследия федерального значения «Стоянка Анген-Лахта I».

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 21.06.2018 на участие в торгах по лоту №1 поступило 2 заявки – заявка

Венгерова Ф.В. и заявка Маркичева Я.В., обе участника допущены.

Результаты аукциона отражены в Протоколе о проведении открытого аукциона от 25.06.2018, победителем аукциона по лоту №1 признан Маркичев Я.В. с ценой 204 996 руб.

Заслушав доводы представителей Организатора торгов и Заявителя, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 ФЗ «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.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

Жалоба Венгерова Ф.В. соответствует формальным требованиям, установленным статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»; основания для возврата жалобы, установленные частью 9 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», отсутствуют. Венгеров Ф.В. является участником обжалуемого аукциона.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ устанавливает исчерпывающий перечень сведений, которые должно содержать извещение о проведении аукциона, включающий в себя сведения 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 (техн. присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

При этом, указание сведений, предусмотренных пп. 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не свидетельствует о необходимости размещения Организатором торгов документов в полном объеме (например, писем о технических условиях/технической возможности подключения к системе теплоснабжения, правил землепользования и застройки и прочее), при этом Организатор торгов обязан представить для ознакомления неопределенного круга лиц исчерпывающие сведения о возможности застройки участка (**наличие/отсутствие** центральных сетей водоснабжения, теплоснабжения, описание состава технических условий, что они включают, либо указание на отсутствие каких-то сведений и необходимость их самостоятельного получения на определенном этапе).

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 утверждены Правила 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 (далее - Правила).

Правила регулируют отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия), включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения.

В соответствии с пунктом 2 Правил сети инженерно-технического обеспечения - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе **тепло-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.

При этом, действующим законодательством не предусмотрена обязанность уполномоченного органа по размещению в извещении о проведении торгов сведений о технических условиях подключения к сетям электроснабжения.

В извещении о проведении торгов №170518/18283703/01 от 17.05.2018 (лот №1) указано, что возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (водо- и теплоснабжения, водоотведения) отсутствует. Заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) к данным сетям является соблюдением условий, предусмотренных пп. 4 пункта 8

[статьи 39.11 ЗК РФ.](#)

2) Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона, среди прочего, должно содержать сведения о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

В извещении о проведении торгов № 170518/18283703 учреждением было указано, что земельный участок с кадастровым номером 10:21:0082202:487 отнесен к категории земель особо охраняемых территорий и объектов **и имеет ограничения и обременения** в использовании в связи с его расположением в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы водного объекта, предусмотренные статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации, а также в связи с его частичным расположением в границах зоны с особыми условиями использования территории «Территория объекта культурного наследия федерального значения «Стоянка Анген-Лахта I».

В составе аукционной документации имеется документ, поименованный как «Ограничение по лоту №1», в который входит: письмо Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (исх.№81/2-18/УОКН-и от 13.04.2018) о наличии ограничений в отношении рассматриваемого земельного участка, установленных в соответствии с действующим законодательством; Приказ Министерства культуры Республики Карелия №132 от 05.04.2017 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Стоянка Анген-Лахта I», расположенного в Пряжинском районе Республики Карелия, как объекта градостроительной деятельности особого регулирования». В приложениях у казанному приказу (№1 и №2) **установлены прилагаемые границы и требования к осуществлению деятельности** в границах территории объекта культурного наследия федерального значения.

Положениями статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) предусмотрено, что в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка выдается градостроительный план (пункт 1 статьи 57.3).

При этом, в силу пункта 5 статьи 57 ГрК РФ, **лицом, уполномоченным на выдачу градостроительного плана является орган местного самоуправления.**

Градостроительный план земельного участка с КН 10:21:00822202:487 №RU10511000-2074 утвержден органом местного самоуправления (Администрацией Пряжинского национального муниципального района), **в полномочия Организатора торгов не входит подготовка и выдача градостроительных планов на земельные участки.**

В связи с чем, ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» лишь разместило предоставленные ему органом местного самоуправления сведения, необходимые для проведения рассматриваемых торгов и доведения до неопределенного круга лиц информации в отношении земельного участка с КН

10:21:00822202:487.

При этом, в соответствии с положениями статьи 39.11 ЗК РФ размещение градостроительного плана земельного участка, выдаваемого органом местного самоуправления, не является документом, который в обязательном порядке должно содержать извещение о проведении аукциона.

Информация о наличии обременений и ограничений в отношении спорного земельного участка была доведена до сведения неопределенного круга лиц (включая информацию о границах территории памятника и требования к осуществлению деятельности с целью сохранности памятника).

Таким образом, Организатором торгов соблюдены требования пп.4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в части указания на наличие обременений и ограничений в использовании рассматриваемого земельного участка.

Принимая во внимание вышеизложенное, Комиссия Карельского УФАС России не усматривает в действиях Организатора торгов нарушение процедуры проведения торгов, порядка размещения информации о проведении аукциона.

Также заслуживает внимание тот факт, что Венгеров Ф.В. принимал участие в аукционе, до подведения итогов аукциона не обжаловал действий Организатора торгов на предмет нарушения последним установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов (не обжаловал положений документации об аукционе), подал заявку на участие в торгах, а значит согласился с условиями проведения аукциона. В связи с указанным, довод о невозможности грамотно оценить риски при дальнейшей эксплуатации земельного участка является несостоятельным.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Венгерева Ф.В. (вх.№3142 от 03.07.2018) на действия ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Пряжинского национального муниципального района в отношении **лота №1** (аренда земельного участка с КН 10:21:00822202:487), извещение №170518/18283703/01 от 17.05.2018, сайт www.torgi.gov.ru) **необоснованной.**

Заместитель
председателя

Комиссии

Члены Комиссии

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.