

## **РЕШЕНИЕ № 424-Т/2017**

### **по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров**

31 октября 2017 года г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти,

Члены Комиссии:

Тимофеев О.И. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

Азарова Е. И. – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти,

Сафронова О.А. – специалист - эксперт отдела контроля органов власти,

в отсутствие надлежащим образом уведомленного заявителя Т. С. Б. (далее – Заявитель), в присутствии представителя управления имущественных отношений администрации МО Динской район

(далее - Организатор торгов) М. А.А. (доверенность №10.01-08/1845 от 16.05.2017), единственного участника аукциона С. М. М., рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №5 (извещение № 140917/0033897/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №5 (извещение №140917/0033897/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России по адресу: <http://www.krasnodar.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы назначено на 31.10.2017 в 12-00 часов по адресу: **г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.**

Заявитель указывает на то, что Организатор торгов нарушил пп.4 п.2 ст.39.11 Земельного кодекса РФ - не указал в извещении информацию о технических условиях подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения, срок действия и плату за подключение. Заявитель указывает, что Организатор торгов заведомо незаконно возложил указанную обязанность на третьих лиц, которые якобы должны подавать заявки на техусловия, кроме того, в тексте извещения отсутствует информация о зарегистрированных правах на земельный участок, что в силу пп.2 п.8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ также влечет невозможность аукциона. В связи с чем, просит провести проверку и принять меры к аннулированию аукциона в отношении лота №5.

Организатор торгов возражает на доводы жалобы, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной, указывает, что выполнил все требования законодательства.

Комиссия Краснодарского УФАС России, выслушав представителей сторон, изучив представленные материалы, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Администрацией муниципального образования Динской район

21.08.2017 принят приказ №24-т от 07.09.2017 «О форме и условиях аукциона по продаже земельного участка и аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» по лотам №№1-8, в том числе по лоту №5:

земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, х.Осечки, ул.Миловидово, 1б, площадью 14625кв.м, с кадастровым номером 23:07:0201002:1493, категория земель земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: для размещения спортивно-оздоровительного комплекса, с начальным ежегодным размером арендной платы -231 700 (двести тридцать одна тысяча семьсот) рублей. Срок аренды 4 года и 6 месяцев.

Комиссией Краснодарского УФАС России, в ходе рассмотрения дела № 424-Т/2017 установлено следующее.

Извещение №140917/0033897/01 о проведении аукциона по продаже земельного участка и аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, в том числе по лоту №5 опубликовано 14.09.2017 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Прием заявок на участие в аукционе с 9-00 до 14-00 до 11.10.2017.

Дата проведения аукциона 17.10.2017 в 14-00.

Отбор участников аукциона 13.10.2017 в 14-00.

Осмотр земельного участка может осуществляться самостоятельно заявителями в любое время в течение периода приема заявок.

Получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5- 19 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, является элементом порядка подготовки аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка согласно пп. 8 п. 4 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Из информации, представленной Организатором торгов установлено, что в текстовой части извещения размещена информация в части осуществления технологического присоединения к электрическим сетям согласно Правилам технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства

Российской Федерации от 27.12.2004 №861, где опубликовано о необходимости подавать заявку на технологическое присоединение с приложением правообладателем предусмотренных документов для заключения договора на технологическое присоединение.

Представленные данные не подтверждают, что технические условия подключения планируемого к строительству объекта капитального строительства к электрическим сетям инженерно-технического обеспечения на формируемом на аукцион земельном участке имеются.

Организатором торгов не представлено доказательств и информации, подтверждающих направление Администрацией запроса в ресурсоснабжающую организацию для получения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к электрическим сетям инженерно-технического обеспечения земельного участка с кадастровым номером 23:07:0201002:1493, категория земель - земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: для размещения спортивно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу: Краснодарский край, Динской район, х.Осечки, ул.Миловидово, 1б, площадью 14625кв.м, а также полученных ответов при подготовке аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Опубликованное извещение не содержит сведений о технических условиях подключения к электрическим сетям, сведений о сроке действия технических условий, о плате за подключение.

Между тем согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.1 1 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 или ведения дачного хозяйства).

То есть Организатор аукциона не предоставил участникам полной и достоверной информации об аукционе и его лоте в части технических условий подключения электричества, а также платы за подключение и сведений о сроке действия технических условий. Таким образом, указанные действия Организатора торгов являются нарушением порядка проведения торгов по продаже прав на

заключение договоров аренды и продажи земельных участков.

В то же время Комиссией по делу №424-Т/2017 установлено, что Заявитель заявки на участие в аукционе не подавал, им не направлены запросы Организатору торгов о разъяснении порядка получения технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, намерения участвовать в аукционе ничем не подтверждены.

Также установлено, согласно протоколу №19 по лоту №5 о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 17.10.2017 участниками аукциона признаны два участника, участник аукциона Ч. Н.А. не согласилась с начальным ежегодным размером арендной платы земельного участка в размере 231 700 рублей. Аукцион признан несостоявшимся с единственным участником. Принято решение заключить договор со Склярным Михаилом Михайловичем.

На заседании по делу №424-Т/2017 С. М. М. поддержал позицию Организатора торгов, подтвердил свое намерение заключить договор аренды спорного земельного участка.

В связи с тем, что заявитель заявку на участие в аукционе не подавал, необходимый задаток на расчетный счет Организатора торгов не вносил, не представил доказательств нарушения его прав и законных интересов проведением торгов и заключением по их результатам договора аренды, аукцион проведен и признан несостоявшимся с единственным участником, «отсутствие в извещении о проведении аукциона и аукционной документации конкретных сведений о технических условиях присоединения, а также несоответствие отдельных технических условий требованиям пункта 10 Правил №83 не могут быть признаны существенным нарушением правил проведения торгов и служить основанием для признания торгов недействительными» (определение Верховного суда Российской Федерации по делу №308-ЭС16-2607 от 11.04.2016).

По доводу о размещении информации в извещении о зарегистрированных правах на земельный участок установлено, что в извещении в строке Форма собственности указано: Неразграниченная.

По свидетельству Организатора торгов управление имущественных отношений администрации МО Динской район является уполномоченным органом и публичным правообладателем земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и осуществляет функции по распоряжению земельными участками в соответствии со статьей 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (без регистрации формы собственности).

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Т. С. Б. на действия управления имущественных отношений администрации МО Динской район при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №5 (извещение № 140917/0033897/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) обоснованной.

2. В связи с тем, что аукцион проведен, признан несостоявшимся с единственным участником, предписание не выдавать.

3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ в отношении управления имущественных отношений администрации МО Динской район.

Заместитель председателя Комиссии: Е.В. Крамаренко

Члены Комиссии: О.И. Тимофеев

О.А. Сафронова

Е.И. Азарова

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его