



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

03 сентября 2018 года

№ Т-56/2018

г. Калининград

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 заседания  
Комиссии:

**И.С. Шестаковой** заместителя руководителя -  
начальника отдела контроля  
органов власти, закупок и  
рекламы Калининградского  
УФАС России;

членов Комиссии:

**А.Г. Киселёвой** старшего государственного  
инспектора отдела контроля  
органов власти, закупок и  
рекламы Калининградского  
УФАС России;

**А.А. Кошкумбаевой** старшего государственного  
инспектора отдела контроля  
органов власти, закупок и  
рекламы Калининградского  
УФАС России,

с участием представителей:

организатора торгов -  
администрации  
муниципального  
образования  
«Зеленоградского  
городского округа»

**О.В. Гариповой** представителя по доверенности,

в отсутствие представителей заявителя - гр. Корсакова Евгения Викторовича, уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы надлежащим образом;

рассмотрев жалобу гр. Корсакова Евгения Викторовича (далее – Заявитель) (вх. № 5636 от 27.08.2018) на действия администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» (далее – Организатор торгов)

при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности (извещение № 030818/1132473/01) (лот № 1, лот № 2) (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 27.08.2018 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов в части размещения информации о проведении торгов.

#### **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 в аукционной документации отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, данный земельный участок не может быть предметом 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.

Организатор торгов сообщил, что им получены предварительные технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, входящие в состав документации.

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**

03.08.2018 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](http://zelenogradsk.com) размещено извещение № 030818/1132473/01 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 39:05:010324:48, 39:05:010203:288 (лот № 1, лот № 2), площадью 1400 кв.м. и 2612 кв.м. соответственно, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Начальный размер годовой арендной платы (лот № 1) - 2 349 000, 00 рублей.

Начальный размер годовой арендной платы (лот № 2) - 799 000, 00 рублей.

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

В соответствии с пунктами 1, 4 статьи 447 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 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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 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 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.

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).

Согласно извещению, размещенному на официальном сайте, Аукцион проводится на основании постановления администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» от «26» июля 2018 года № 1590 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:010324:48 в г. Зеленоградске» (лот № 1) и постановления администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» от «26» июля 2018 года № 1591 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:010203:288 в г. Зеленоградске» (лот № 2).

В соответствии с разделом «Предмет аукциона» извещения о проведении Аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:05:010324:48 представлена следующая информация: *земли населенных пунктов, под строительство гостиницы*, в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:05:010203:288: *земли населенных пунктов, общественное использование объектов капитального строительства*.

Согласно постановлению администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» от «26» июля 2018 года № 1590 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:010324:48 в г. Зеленоградске» (лот №1) разрешенное использование земельного участка – под строительство гостиницы.



Согласно постановлению администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» от «26» июля 2018 года № 1591 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:010203:288 в г. Зеленоградске» (лот №2) разрешенное использование земельного участка – общественное использование объектов капитального строительства.

Извещением о проведении Аукциона, размещенном на официальном сайте, для земельных участков по лоту № 1, лоту № 2 соответственно установлены виды разрешенного использования – гостиничное обслуживание и общественное использование объектов капитального строительства.

В соответствии с частью 1 статьи 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли 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, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса.

В силу части 2 статьи 7 ЗК РФ земли, указанные в пункте 1 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 и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид 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, 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 данные виды разрешенного использования земельных участков включают в себя размещение объектов капитального строительства.

В ходе заседания Комиссии Организатором торгов даны пояснения, что виды разрешенного использования земельных участков по лотам № 1 и 2 предусматривают строительство здания, сооружения.

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 определения и предоставления технических условий подключения



объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - Правила определения техусловий) и Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - Правила подключения).

В соответствии с п. 2 Правил определения техусловий:

- ресурсы – это холодная вода, используемая для предоставления услуг по водоснабжению;

- 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 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 доказательство наличия технических условий подключения в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:05:010324:48 на бумажных носителях представлены следующие документы: предварительные технические условия на присоединение к сетям водоснабжения и канализации на период проектирования от 22.06.2018, технические условия на подключение объекта капитального строительства к газораспределительной сети от 21.06.2018; в отношении земельного участка с кадастровым номером 39:05:010203:288: 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 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. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать организатору торгов - администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» предписание об устранении допущенного нарушения.
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.