



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Свердловской области**

ул. Московская, 11, г. Екатеринбург, 620014  
тел. (343) 377-00-83, факс (343) 377-00-84  
e-mail: [to66@fas.gov.ru](mailto:to66@fas.gov.ru)

№ \_\_\_\_\_  
На \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заявитель:  
ООО <...>

Организатор торгов:  
Министерство по управлению  
государственным имуществом  
Свердловской области  
Мамина-Сибиряка ул., д. 111,  
г. Екатеринбург, 620026  
тел.: (343) 312-00-28

*Для сведения:*  
Руководителю Управления Росреестра по  
Свердловской области  
И.Н. Цыганаш  
Генеральская ул., д. 6-А,  
г. Екатеринбург, 620062

**УВЕДОМЛЕНИЕ О ПОСТУПЛЕНИИ ЖАЛОБЫ № 59/18.1-2018**

Свердловское УФАС России в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) уведомляет о поступлении жалобы Общества с ограниченной ответственностью <...> (вх. № 01-9693 от 15.05.2018) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – МУГИСО), совершенные при организации и проведении открытого аукциона (№ 160418/0052029/01 на сайте - [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)), Лот № 1 - право на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 66:41:0609011:100 для комплексного освоения территории, местоположение: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, по проездам Каскадному – Кунгурскому, разрешенное использование – строительство производственно – складской базы, общей площадью 20 922 кв. метра, сроком на сто восемь месяцев.

1. Рассмотрение жалобы состоится **24.05.2018 в 10 час. 00 мин.** по адресу: г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 3 этаж, каб. 314.

Явка лица, в отношении которого подана жалоба, или его представителей (с доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательна.

2. Организатору торгов в соответствии с ч. 18 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции следует приостановить проведение процедуры торгов с момента направления настоящего уведомления, в части заключения договора.

3. Организатор торгов, в соответствии с ч. 12 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязан известить лиц,

подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

4. **Организатору торгов в лице МУГИСО** в соответствии с ч. 15 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции на рассмотрение жалобы представить:

- письменное объяснение (возражения) по доводам жалобы;
- доказательства уведомления лиц, подавших заявки на участие в торгах о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения;
- копию документации о торгах (с приложением копии Положения о порядке проведения торгов);
- копии документов, подтверждающих размещение в официальном печатном издании и на официальном сайте в сети «Интернет» извещения о проведении торгов, а так же иных документов, составленных в ходе проведения торгов;
- копии заявок, поданных на участие в торгах;
- копию выписки с лицевого счета с информацией о поступивших задатках участников торгов;
- сведения о заключении (незаключении) договора с победителем торгов;
- иные документы, составленные в ходе конкурсных процедур.

Все копии, представляются в надлежащем образом **заверенном виде**. Документы в электронном виде дополнительно представляются на электронном носителе (после рассмотрения жалобы электронный носитель будет возвращен).

Приложение: копия жалобы на 4 л. в 1 экз.

Согласно ч. 5 ст. 19.8 КоАП непредставление в территориальный орган федерального антимонопольного органа, сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по его требованию влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.

Руководитель Управления

Д.В. Шалабодов

Общество с ограниченной  
ответственностью

Управление  
Федеральной антимонопольной  
службы по Свердловской области

620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11

Руководителю

15.05.2018. № 82/18

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

### ЖАЛОБА

на акт органа государственной власти Свердловской области -  
Приказ Министерства по управлению государственным имуществом  
Свердловской области от 05.04.2018 № 731

Лицо, в отношении которого подана жалоба:

1) Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (место нахождения: 620000, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д.111, тел. (343) 312-00-28).

Заявитель жалобы:

Общество с ограниченной ответственностью (место нахождения: 620030, Екатеринбург, e-mail: \_\_\_\_\_, сот.тел. 8 912 26 81 788).

Обжалуемый акт:

1) Приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 05.04.2018 № 731 «О проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 66:41:0609011:100 для комплексного освоения территории».

Содержание жалобы:

26 января 2017 г. ООО \_\_\_\_\_ обратилось в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее по тексту - МУГИСО) с заявлением о проведении аукциона на право заключения договора аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:41:0609011:100 (далее по тексту - ЗУ КН 66:41:0609011:100) в целях строительства производственно-складской базы.

На момент обращения ООО \_\_\_\_\_ ЗУ КН 66:41:0609011:100 являлся ранее учтенным, т.е. был образован и поставлен на кадастровый учет с определением границ на местности.

Как следует из содержания Выписки из единого государственного реестра недвижимости ЗУ КН 66:41:0609011:100 имеет следующие характеристики:

- категория земель: земли населенных пунктов,
- разрешенное использование: строительство производственно-складской базы.

Вх. № 01-9693  
«15» 05 2018 г.

14 00

По сведениям Единой информационной системы обеспечения градостроительной деятельности ЗУ КН 66:41:0609011:100 относится к зоне производственно-коммунальных объектов V класса вредности (ПК-4), которая выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз. Изъятие и резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд на данный земельный участок не проводилось.

Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка определен ст. 39.11. Земельного кодекса РФ, Административным регламентом предоставления Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области государственной услуги по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования "город Екатеринбург под строительство по результатам торгов, утв. Приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 21.11.2017 N 2420.

Поскольку в отношении земельного участка 66:41:0609011:100 кадастровый учет был осуществлен, постольку согласно положениям вышеуказанных правовых актов уполномоченным сотрудникам МУГИСО для целей подготовки проекта распорядительного акта о проведении торгов необходимо было только получить технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и определить начальную цену предмета аукциона.

Вместе с тем, письмом от 22.02.2017 г. № 170182/1200 из МУГИСО уведомило ООО о том, что ЗУ КН 66:41:0609011:100 не представляется возможным подготовить к торгам для строительства производственно-складской базы и отказало в проведении аукциона по основанию, предусмотренному пп. 4 п. 8 ст. 39.11. Земельного кодекса РФ, сославшись на информацию, полученную из Администрации г. Екатеринбурга.

Согласно пп. 4 п. 8 ст. 39.11. Земельного кодекса 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.*

Минэкономразвития РФ в письме от 30.06.2015 N Д23и-3009 разъяснило, что *положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.*

Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Другими словами, МУГИСО в силу закона для целей организации проведения торгов достаточно получить необходимую информацию от организаций эксплуатирующих сети инженерно-технического обеспечения, на основе которой потенциальные участники аукциона смогут определить для себя особенности застройки земельного участка.

МУГИСО технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения по ЗУ КН 66:41:0609011:100 не запрашивались.

29 июня 2017 г. ООО повторно обратилось в МУГИСО с просьбой предоставить в аренду для целей строительства земельный участок 66:41:0609011:100 по результатам торгов.

Письмом от 22.02.2017 г. 17-0182/8562 МУГИСО сообщило ООО о проведении комплекса мероприятий по подготовке и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

По истечении более чем 14 месяцев со дня подачи ООО первоначального заявления на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) организатором торгов - Государственным казенным учреждением Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области» (место нахождения: 620000, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д.111, тел. (343) 229-00-07) была размещена информация о проведении аукциона на право заключения договора аренды ЗУ КН 66:41:0609011:100 для комплексного освоения территории (номер извещения 160418/0052029/01).

Как следует из содержания извещения о проведении аукциона от 17.04.2018 г., торги проводятся на основании и в соответствии с приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 05.04.2018 № 731 «О проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 66:41:0609011:100 для комплексного освоения территории».

Дата проведения аукциона в отношении ЗУ КН 66:41:0609011:100 – 21 мая 2018 г.

ООО полагает, что решение МУГИСО о возможности проведения аукциона на право заключения договора аренды ЗУ КН 66:41:0609011:100 только при условии заключения дополнительного договора о его комплексном освоении противоречит действующему законодательству Российской Федерации:

1) В соответствии с ч. 1 ст. 46.4. Градостроительного кодекса РФ комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

Заключение договоров о комплексном развитии предназначено для больших по площади территорий (микрорайонов, кварталов).

Принимая во внимание, что площадь ЗУ КН 66:41:0609011:100 составляет всего 2 га, практического смысла в принятии решения о его комплексном освоении не имеется.

Более того, исходя из системного толкования положений п. 3. ст. 39.11. Земельного кодекса РФ, ст.ст. 46.9., 46.10., 46.4. Градостроительного кодекса РФ следует, что решение о заключении договора аренды земельного участка с условием о комплексном освоении территории (и заключением соответствующего договора) принимается уполномоченным органом в случаях, когда аукцион проводится по инициативе органа государственной власти.

В данном случае инициатором проведения аукциона выступило ООО в силу чего организация аукциона регулируется положениями п. 4. ст. 39.11. Земельного кодекса РФ

Таким образом, принимая во внимание существующие характеристики земельного участка 66:41:0609011:100, требование уполномоченного органа о заключении в отношении него договора о комплексном освоении противоречит законодательству РФ, что влечет квалификацию указанного договора в качестве ничтожной сделки.

2) ООО \_\_\_\_\_ полагает, что решение о комплексном освоении ЗУ КН 66:41:0609011:100 не могло быть принято МУГИСО произвольно в зависимости от мнения того или иного должностного лица.

Исходя из имеющейся в свободном доступе (в сети Интернет) информации о проведенных ГКУ СО «Фонд имущества Свердловской области» аукционов в отношении земельных участков с площадью сопоставимой с размерами ЗУ КН 66:41:0609011:100, МУГИСО приняло решение о комплексном освоении исключительно в отношении ЗУ КН 66:41:0609011:100.

Соответственно возникает вопрос – о наличии законных оснований для принятия решения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории, что формально освобождает МУГИСО от выполнения требований предусмотренных пп. 8 п. 4ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (получение технических условий)

Таким образом, проведение аукциона на право аренды с условием о комплексном освоении земельного участка 66:41:0609011:100 не соответствует положениям Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", поскольку направлено на создание дискриминационных условий по необоснованному требованию о заключении наряду с договором аренды земельного участка договора о его комплексном освоении, который в данном случае не является необходимым и обязательным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 18.1., 23 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРОШУ:

1. Признать жалобу ООО \_\_\_\_\_ обоснованной.
2. Выдать Министерству по управлению государственным имуществом Свердловской области предписание об исключении из Приказа Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 05.04.2018 № 731 требования о комплексном освоении территории.

Приложение:

1. Копия заявления ООО \_\_\_\_\_ от 26.01.2017 г.
2. Копия выписки из ЕГРН от 18.01.2017 г. на земельный участок 66:41:0609011:100.
3. Копия письма Администрации г. Екатеринбурга от 06.02.2017 г. № 21.13-17/003/223.
4. Копия письма МУГИСО от 22.02.2017 г. № 170182/1200из.
5. Копия письма Минэкономразвития РФ от 30.06.2015 N Д23и-3009.
6. Копия письма ООО \_\_\_\_\_ от 29.06.2017 г.
7. Копия письма МУГИСО от 31.07.2017 г. № 17-0182/8562.
9. Копия извещения о проведении торгов 160418/0052029/01.