|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |

РЕШЕНИЕ

по делу № 01-47/05-2016 о нарушении

антимонопольного законодательства

«28» ноября 2016 года г. Нарьян-Мар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ненецкому автономному округу (далее – Ненецкое УФАС России) по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции (далее по тексту – Комиссия) .

В присутствии законного представителя, представителя Управления имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа, в присутствии Заявителя, рассмотрев дело № 01-47/05-2016 по жалобе (вх. 2646 от 08.11.2016) (на действия организатора торгов - Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа (далее-УИЗО НАО) (166000, Россия, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Смидовича, дом 20) при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под строительство индивидуального гаража на территории Ненецкого автономного округа (извещение № 300816/11348632/01 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru/)) по части 1 статьи 18.1 Федерального закона  от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции " (далее – Закон «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

08 ноября 2016 года в Ненецкое УФАС России поступила жалоба (вх. № 2646 от 08.11.2016 г) на действия организатора торгов - Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под строительство индивидуального гаража на территории Ненецкого автономного округа (извещение№300816/11348632/01) .

Содержание жалобы:

30 августа 2016 года Управлением имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа, на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), было опубликовано извещение №300816/11348632/01 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (кадастровый № 83:00:050002:2103) под строительство индивидуального гаража на территории Ненецкого автономного округа.

11 октября 2016 года состоялся аукцион, по результатам которого комиссией было принято решение о признании победителем физического лица.

28 октября 2016 года на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено распоряжение УИЗО НАО от 20.10.2016 года № 1559 «Об отмене распоряжения Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа от 25.08.2016 № 1337 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под строительство индивидуального гаража на территории Ненецкого автономного округа», на основании пп.8 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса

Российской Федерации, на основании письма ГУП НАО «Нарьян-Марская электростанция» от 14.10.2016 года № 10-2192.

 Договор аренды с физическим лицом не заключён, задаток не возвращён.

По мнению заявителя, в действиях УИЗО НАО имеются следующие нарушения:

1. Организатор аукциона уклоняется от подписания договора;
2. Нарушен срок отмены аукциона;
3. Нарушен срок отмены аукциона на официальном сайте;
4. Нарушен срок возврата задатка.

На основании вышеизложенного Заявитель, просит ;

1. Признать незаконным и отменить распоряжение УИЗО НАО от 20.10.2016 года № 1559 «Об отмене распоряжения Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа от 25.08.2016 № 1337 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под строительство индивидуального гаража на территории Ненецкого автономного округа»;
2. Обязать УИЗО НАО заключить с Заявителем договор аренды земельного участка (кадастровый № 83:00:050002:2103) под строительство индивидуального гаража на территории Ненецкого автономного округа.

По доводам жалобы УИЗО НАО сообщило следующее (исх. от 14.11.2016 № 5389):

1. об уклонении от подписания с Заявителем договора аренды земельного участка:

11.10.2016 года УИЗО НАО был составлен протокол о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 83:00:050002:2103 (далее – спорный участок) под строительство индивидуального гаража на территории Ненецкого автономного округа, победителем которого был признан Заявитель предложивший арендную плату в размере 492 217, 42 руб.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в адрес Заявителя 13.10.2016 года (исх. № 4921) УМЗО НАО был направлен подписанный проект договора аренды земельного участка с кадастровым номером 83:00:050002:2103.

14.10.2016 года в УИЗО НАО поступило обращение ГУП НАО «Нарьян-Марская электростанция» от 14.10.2016 года (исх. № 10-2192) о наличии в границах фундамента, который препятствует доступу к расположенным на участке кабельным линиям электропередач (сетям электроснабжения). Согласно доводам обращения, строительство на земельном участке с кадастровым номером 83:00:050002:2103 гаража вплотную к иным гаражам расположенным на смежных земельных участках, исключит возможность доступа к электрооборудованию ГУП НАО «Нарьян-Марская электростанция», смонтированному на этих гаражах.

До момента объявления 30.08.2016 года аукциона о продаже права аренды спорного участка и проведения 11.10.2016 года этого аукциона такие сведения в УИЗО НАО отсутствовали.

Вместе с тем, по состоянию на 14.10.2016 год земельный участок с кадастровым номером 83:00:050002:2103 кому – либо на праве аренды не предоставлялся, государственная регистрация такого права не производилась.

При этом в соответствии с пунктом. 8 части 8 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, земельный участок. На котором расположены здание, сооружение, объект незавершённого строительства, не может быть предметом аукциона.

20.10.2016 года УИЗО НАО издано распоряжение № 1559 об отмене распоряжения 1337.

20.10.2016 года распоряжение № 1559 с обоснованием причин его принятия направлено в адрес Заявителя (исх.№ 5057).

Изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, Комиссия Ненецкого УФАС России установила следующее.

Частью 1 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_162742/?dst=102104) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_156121/) от 18.07.2011 г. № 223-ФЗ  «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии со статьями 39.11., 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 25.08.2016 года УИЗО НАО на основании заявлении издано Распоряжение № 1337 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 83:00:050002:2103 под строительство индивидуального гаража на территории Ненецкого автономного округа» в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Ненецкий автономный округ, г.Нарьян-Мар, ул. Хатанзейского в районе КОС.

30.08.2016 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru/) размещено извещение № 300816/11348632/01 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под строительство индивидуального гаража на территории Ненецкого автономного округа.

Предметом аукциона являются земельные участки, имеющие следующие качественные характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ЛОТ № 1** |
| Кадастровый номер: | 83:00:050002:2103 |
| Местоположение: | Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Хатанзейского в районе КОС |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов. |
| Разрешенное использование: | Под строительство индивидуального гаража |
| Площадь: | 48 кв.м. |
| Границы земельного участка: | Установлены в соответствии с действующим земельным законодательством Российской Федерации.Кадастровый паспорт земельного участка от 15.08.2016 № 8300/201/16-16088.  |
| Права на земельный участок | Неразграниченная государственная собственность |
| Обременения: | Отсутствуют. |
| Ограничения использования: | Отсутствуют. |

Технические условия подключения к сетям инженерной инфраструктуры:

|  |  |
| --- | --- |
| Газоснабжение: | Согласно техническим условиям ОАО "Нарьян-Марокргаз". |
| Теплоснабжение: | Согласно техническим условиям Нарьян-Марского МУ ПОК и ТС. |
| Канализация: |
| Водоснабжение: |
| Стоимость платы за подключение | Согласно техническим условиям. |
| **Параметры строительства:**Предельная высота индивидуального гаража составляет не более 2,5 метра. |
| Начальная цена предмета аукциона | Ежегодная арендная плата в размере 18304 (Восемнадцать тысяч триста четыре) рубля 85 копеек и равняется 15% от кадастровой стоимости земельного участка |
| "Шаг" аукциона | 3% от начальной цены предмета аукциона 549 (Пятьсот сорок девять) рублей 14 копеек |
| Размер задатка | 18304 (Восемнадцать тысяч триста четыре) рубля 85 копеек |

Срок аренды земельного участка: 1 год 6 месяцев.

К участию в аукционе допущено 5 заявителей, в том числе физическое лицо.

11.10.2016 года в 10.00 час. УИЗО НАО проведён открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под строительство индивидуального гаража. Победителем в отношении земельного участка с кадастровым номером 83:00:050002:2103, признан физическое лицо что подтверждается протоколом результатов аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под строительство индивидуального гаража на территории НАО.

В соответствии с частью 24 статьи 39.11 ЗК РФ, уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 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.

20.10.2016 года издано распоряжение УИЗО НАО № 1559 об отмене распоряжения УИЗО НАО от 25.08.2016 г № 1337 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под строительство индивидуального гаража на территории Ненецкого автономного округа», опубликовано на сайте 28.10.2016 г.

Вместе с тем комиссия отмечает, что издание данного распоряжения нормативными правовыми актами не предусмотрено, кроме того, на момент его вынесения, распоряжение исполняемостью не обладало, и также не исполнялось самим заказчиком, что подтверждается направлением подписанного проекта договора аренды земельного участка и акта-приёма передачи, для рассмотрения и подписания победителю, на следующий день после издания распоряжения (согласно письма УФПС Ненецкого автономного округа – Филиал ФГУП «Почта России» заказное письмо № 16600203003443 принято 21.10.2016 г от УИЗО НАО).

Частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе:

- 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 пунктом 2 «Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло - , газо - , водоснабжения и водоотведения.

Согласно пункта 4 части 8 статьи 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.

Из материалов дела (вх. 2705 от 15.11.16 г) усматривается, что УИЗО НАО неоднократно направлялись запросы в адрес ГУП НАО «Нарьян-Марская электростанция» с просьбой выдать технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (письма от 26.07.2016 № 3173, от 27.06.2016 № 3170, от 17.06.2016 № 2998, от 15.12.2015 № 1247, от 14.12.2015 г.

Пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что 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 (договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления, в том числе земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса).

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Согласно части 1 статьи 39.11 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 (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В силу пункта 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Письмом от 23.09.2016 года № 4622 УИЗО НАО в адрес ГУП НАО «Нарьян-Марская электростанция» просило подтвердить (либо опровергнуть) информацию об обременении земельного участка с кадастровым номером сетями инженерно-технического обеспечения находящимися в ведении ГУП НАО «Нарьян-Марская электростанция», на момент проведения аукциона такой информации от ГУП НАО «Нарьян-Марская электростанция» не поступало.

В ходе рассмотрения дела, из информации, представленной ГУП НАО «Нарьян-Марская электростанция, установлено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 83:00:050002:2103 находится кабельная линия электропередач КЛ 0,4 кВ (далее – кабельная линия), проложенная на рассматриваемом земельном участке 26 ноября 2013 года.

Согласно, представленной Инвентарной карточке учёта объекта основных средств, объект: КЛ – 0,4 кВ от ТП № 108 до гаражей КОС, место нахождение объекта основных средств – Ненецкий АО, г.Нарьян-Мар, ул.Хатанзейского; Сведения о приёмке: Принятие к учёту ОС (основных средств) № Э0000000024 от 31.12.2014 года; Вид операции: принятие к учёту с вводом в эксплуатацию. Данная кабельная линия является подземной.

Согласно пункта 2.3 «Положения о порядке экономического стимулирования мобилизационной подготовки экономики», пункта 2.23 Федерального закона от 30.12.2009 № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также общероссийскому классификатору основных фондов ОК 013-94, кабельная линия электропередач КЛ 0,4 кВ, проходящая в границах земельного участка с кадастровым номером 83:00:050002:2103, является сооружением.

Согласно пункта 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации кабельную линию можно отнести к линейным объектам.

Строительство объектов капитального строительства, в том числе гаража, на земельном участке, по которому проходит кабельная линия электропередач запрещено, так как противоречит требованиям постановления правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009. Строительство индивидуального гаража было невозможно на 11.10.2016 года. В настоящее время перенос кабельной линии за границы земельного участка невозможен, в связи с ограничениями по производству земляных работ в зимний период, а также требованиями по технологии укладки кабеля и его испытанию. Охранная зона кабельной линии до 1кВ составляет по 1 м. с каждой стороны от крайних кабелей (ПУЭ п.2.3.13) В данном случае ширина охранной зоны 2 м.

Из представленной информации следует, что кабельная линия электропередач КЛ 0,4 кВ, проходящая в границах земельного участка с кадастровым номером 83:00:050002:2103 является сооружением и является собственностью ГУП НАО «Нарьян-Марская электростанция».

Следовательно, в соответствии с пунктом 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, с кадастровым номером 83:00:050002:2013 не может быть предметом аукциона.

На основании изложенного, руководствуясь частями 1, 20, 25 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица на действия Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа (далее-УИЗО НАО) (166000, Россия, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Смидовича, дом 20) при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под строительство индивидуального гаража на территории Ненецкого автономного округа (номер извещения на официальном сайте http://www.torgi.gov.ru/ -№300816/11348632/01) – необоснованной.

2. Признать в действиях организатора аукциона - Управлении имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под строительство индивидуального гаража на территории Ненецкого автономного округа нарушение пункта 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. В связи с выявленным нарушением организатору аукциона выдать предписание об устранении нарушений,

4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по ст. 7.32.4 КоАП РФ

*Решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания. Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду. Решение и (или) предписание территориального антимонопольного органа могут быть также обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.*

Председатель Комиссии

Члены Комиссии