

Костромское УФАС России уведомляет о поступлении жалобы <Д...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации Судиславского муниципального района Костромской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Костромская обл., Судиславский р-н, п. Первушино, ул. Центральная, д.21 (извещение № 240118/0040462/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru>), выразившееся в нарушении п.2 ст. 39.1 и п.7, п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Суть жалобы:

Заявитель полагает, что данный аукцион является незаконным и подлежит отмене по следующим основаниям.

В соответствии с п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ), извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им

задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.

1. Как следует из аукционной документации, разрешенное использование отчуждаемого земельного участка предполагает под собой строительство зданий, сооружений и т.п. (магазины), т.е. строительство объектов капитального строительства.

Однако, в нарушение указанной выше правовой нормы (п.21 ст.39.11 ЗК РФ) опубликованное извещение и прилагаемая аукционная документация не содержит сведений:

о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;

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 извещения.

Таким образом, аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникают в силу закона, что не позволило потенциальным участникам, особенно иногородним (в том числе мне), принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последующую цену отчуждения объекта.

2. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, урегулировано главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 2 статьи 39.1 ЗК РФ предусмотрено, что продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в порядке статьи 39.18 настоящего Кодекса.

Из положений пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Из информации, опубликованной организатором торгов, следует, что основным видом разрешенного использования является строительство объекта недвижимости.

Пунктом 2 статьи 39.1 ЗК РФ установлен запрет на предоставление в собственность земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений.

Таким образом, спорный земельный участок выставлен на торги в нарушение указанных требований действующего законодательства, размещенная аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникают в силу закона, что не позволило потенциальным участникам, особенно иногородним (в том числе мне), принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последующую цену отчуждения объекта.

Реальная возможность потенциальных участников аукциона на предоставление и полноту информации искусственно ограничена.

Из изложенного следует, что аукционная документация подготовлена и размещена формально, что наводит на мысли о прогнозируемости победителя вследствие отсекаемых иных возможных претендентов в связи с неполнотой и недостаточностью информации, размещенной в извещении и иной документации.

Заявитель считает, что со стороны организатора торгов имеются существенные нарушения земельного и антимонопольного законодательства.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) рассмотрение данной жалобы состоится в Костромском УФАС России 13 марта 2018 года в 16 часов 00 минут по адресу: г. Кострома, ул. Калиновская, д. 38, 4 этаж.

Администрации Судиславского муниципального района в срок до 12 марта 2018 года представить в Костромское УФАС России:

- надлежащим образом заверенные копии документов и информацию, предусмотренные частью 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции;
- письменные пояснения с правовым обоснованием по существу жалобы;
- иные документы и сведения, которые имеют отношение к рассматриваемой ситуации.

В соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим

пунктом, является ничтожным.

Дополнительно Костромское УФАС России сообщает, что при рассмотрении жалобы необходимо иметь при себе доверенность для участия в рассмотрении жалобы или иной документ, подтверждающий полномочия представителя, а также документ, удостоверяющий личность.

Зам. руководителя управления

О.В. Ревельцев