

13 апреля 2018 года в Ульяновское УФАС России поступила жалоба от Докшукина Залима Магомедовича на действия организатора торгов – Областное государственное казенное учреждение «Региональный земельно-имущественный информационный центр».

Содержание жалобы:

07.03.2018 в 08:35 Областным государственным казенным учреждением «Региональный земельно-имущественный информационный центр» на официальном сайте РФ torgi.gov.ru было размещено информационное сообщение № 050318/23116506/01 о проведении открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка. Организатор аукциона – Агентство государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области – 432017, г. Ульяновск, ул. Льва Толстого, 58.

Специализированная организация – ОГКУ «Региональный земельно-имущественный информационный центр» – лицо, принимающее заявки.

Лот №1 – Земельный участок из состава земель населенных пунктов с КН 73:07:050306:708, расположенного по адресу: Ульяновская обл., Майнский р-н, р.п. Майна, ул. Селиванова.

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;

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;

Как следует из аукционной документации, разрешенное использование земельного участка предполагает под собой строительство зданий, сооружений и т.п., 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

- 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 Предоставленная информация, о предоставлении технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (холодного водоснабжения и водоотведения), в извещении и приложениях отсутствует запрос и ответ ресурсоснабжающей организации, однозначно свидетельствующей о невозможности подключения к сетям, извещение не содержит полной и требуемой информации согласно Постановлению Правительства РФ от 13 февраля 2006 г

Предоставленная информация, о предоставлении технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (холодного водоснабжения и водоотведения), не содержит полной и требуемой информации согласно Постановлению Правительства РФ от 13 февраля 2006 г.

Запрос органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка о предоставлении технических условий или информации о плате за

подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должен содержать:

- наименование лица, направившего запрос, его местонахождение и почтовый адрес;
- нотариально заверенные копии учредительных документов, а также документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего запрос;
- правоустанавливающие документы на земельный участок (для правообладателя земельного участка);
- информацию о границах земельного участка, на котором планируется осуществить строительство объекта капитального строительства или на котором расположен реконструируемый объект капитального строительства;
- информацию о разрешенном использовании земельного участка;
- информацию о предельных параметрах разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, соответствующих данному земельному участку;
- необходимые виды ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения, а также виды подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения;
- планируемый срок ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (при наличии соответствующей информации);
- планируемую величину необходимой подключаемой нагрузки (при наличии соответствующей информации).

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83 п.10 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения".

Технические условия должны содержать следующие данные:

- максимальная нагрузка в возможных точках подключения;
- срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ;
- срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

Предоставленная информация, о предоставлении технических условий

подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (холодного водоснабжения и водоотведения), не содержит полной и требуемой информации согласно Постановлению Правительства РФ от 13 февраля 2006 г.

В соответствии п.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;

Таким образом, со стороны организатора торгов имеются существенные нарушения земельного и антимонопольного законодательства.

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

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.

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.

Рассмотрение указанной жалобы назначено **на 19.04.2018 в 10:30** в Ульяновском УФАС России по адресу: г. Ульяновск, ул. Гончарова, 2, 1 этаж, зал заседаний.