

Костромское УФАС России уведомляет о поступлении 20.02.2018 г. жалобы физического лица <Д...> (далее – Заявитель) на Конкурсную документацию по проведению открытого аукциона по продаже права аренды объекта недвижимого имущества - адрес: Костромская область, город Кострома, улица Энергетиков, 3а; площадь: 2105 кв.м; кадастровый номер <...> :27:070112:327 (лот № 5, номер извещения на официальном сайте forgi.gov.ru № 080218/0105622/01 (дата публикации 08.02.2018), организатор торгов - управления имущественных и земельных отношений Администрации г. Костромы.

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;
- 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:

- 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.

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 в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;
- 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 извещении отсутствуют следующие сведения:

1. минимальные параметры разрешенного строительства;
2. технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность;
3. максимальную нагрузку и сроки подключения;
4. плата за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

В приложении к извещению указано, что земельный участок обременен следующими правами других лиц:

-земельный участок расположен в санитарно–защитной зоне предприятия; особые условия и режим хозяйственной деятельности в охранных зонах инженерных коммуникаций на площади 217 кв.м.

Однако, в нарушение п. 21 ст.39.11 ЗК РФ не указаны конкретные обременения с указанием площади установленных ограничений, местоположения ограничений (сетей) на участке и иные данные, позволяющие с достаточной степенью точности определить возможные ограничения и их влияние на возможность строительства определенного объекта.

Таким образом, извещение содержит неточную и недостоверную информацию.

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, 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.

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 29 марта 2018 года в 13 часов 30 минут по адресу: г. Кострома, ул. Калиновская, д. 38, 4 этаж.

Управления имущественных и земельных отношений Администрации г. Костромы в срок до 29 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 12 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и

времени ее рассмотрения.

Согласно части 13 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей.

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.