Уведомление о поступлении жалобы № 075/10/18.1-49/2024 и назначении

рассмотрения жалобы по существу

В Забайкальское УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба К.

Так, в поступившей жалобе, указано следующее.

Согласно информационному сообщению №21000026750000000085, лот №1 от 21.12.2023 на официальном сайте (torgi.gov.ru) был объявлен аукцион в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка:

Предмет аукциона: право заключения договора аренды земельного участка земельный участок с кадастровым номером 75:33:180108:5 общей площадью 27024 кв. м., расположенный по адресу: Забайкальский край, Агинский район, пгт. Агинское

Разрешенное использование земельного участка: обслуживание автотранспорта

Начальный размер годовой арендной платы: 198 380,00коп.

Шаг аукциона: 5 951,40 рублей 40 копеек.

Срок аренды –5 лет с момента заключения договора аренды земельного участка.

Размер и порядок внесения задатка: – 39 676,00 рублей 00 копеек. Задаток вносится безналичным путем до подачи заявки на участие в аукционе.

Форма торгов: аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений по арендной плате.

Организатор торгов (Продавец) –Администрация городского округа «Поселок Агинское» (687000, Забайкальский край, Агинский район, пгт.Агинское, улица Ленина, д. 43, телефон: (3022)21-82-50, адрес электронной почты: adm@go-aginskoe.ru официальный сайт: www.go-aginskoe.ru

Орган, принявший решения о проведении аукциона, реквизиты решения: аукцион проводится на основании распоряжения Администрации городского округа «Поселок Агинское» от 06 декабря 2023 года №657 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Оператор электронной площадки:Общество с ограниченной ответственностью «РТС-тендер»

Место нахождения: 121151, город Москва, набережная Тараса Шевченко, дом 23А

Адрес электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет":

www.rts-tender.ru

Адрес электронной почты: iSupport@rts-tender.ru, Телефон: 7 (499) 653-55-00

Место проведения аукциона: торги проводятся на электронной площадке ООО «РТС - тендер».

Дата и время начала подачи заявок: 21 декабря 2023 года в 08 45 часов по местному времени.

Дата окончания приёма заявок на участие в аукционе: 17 января 2024 года в 18 00 часов по местному времени

Аукцион назначен на 22 января 2024 года в 10 00 часовпо местному времени

Я, К, ознакомившись с извещением

№21000026750000000085, лот №1 от 21.12.2023на сайте torgi.gov.ru

подал заявку на участие в аукционе, но не стал принимать в нем участие, по причине того что:

В нарушение ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ в извещениях о проведении аукциона, на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:33:180108:5, отсутствовали сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. На момент принятия уполномоченным органом решения о проведении аукциона технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения должны быть получены уполномоченным органом.

В нарушение пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, учитывая, что в нарушение требований законодательства в извещении о проведении торгов надлежащим образом не был определен предмет торгов, поскольку технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и размер платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении спорного земельного участка не были определены, размещенная организатором торгов информация являлась недостоверной, протокол заседания комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе также является недействительным.

В соответствии с ч. 8 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ « 8. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

4) 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 соответствии с ч. 3 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ «Образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в

следующем порядке:

4) получение технических условий 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;».

Согласно пункту 5 Правил N 83 орган местного самоуправления не позднее, чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия. Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

В соответствии с ч. 21 подпункт 4 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ «Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

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);»

Исходя из положений указанной нормы ЗК РФ информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе. Из содержания извещения на сайте torgi.gov.ru, следует, что вообще

не опубликована информация о наличии технических условиях на подключение водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжениям и о плате за подключение (технологическое присоединение). Заявитель неоднократно по телефону просил Организатора аукциона сообщить данную информацию, однако Организатор необходимых сведений так и не сообщил и на сайте torgi.gov.ru также изменений в извещение о проведении аукциона, не внёс. Наличие или отсутствие возможности подключить построенный в будущем объект - малоэтажная многоквартирная жилая застройка на арендуемом земельном участке к газоснабжению, водоснабжению, теплоснабжению, электроснабжению, плата за подключение является существенными вопросами, которые влияют на целесообразность участия в аукционе и на заключение в последующем договора аренды земельного участка. В случае отсутствия возможности подключения к какой-либо из сети инженерно-технического обеспечения, это стало бы причиной отказа заявителя от участия в аукционе.

Не указание в извещении о проведении торгов информации о плате за подключение (технологическое присоединение) является нарушением требований статьи 39.11 ЗК РФ. Организатор аукциона обязан был устранить вышеуказанные нарушения и отказаться от проведения аукциона до устранения нарушений и выполнений всех требований законодательства.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" «2. 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).»

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

1. Признать настоящую жалобу обоснованной.
2. Выдать предписание, выразившееся в не включении в извещение сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение).
3. Аннулировать результаты указанного аукционоа, путем отмены решения аукционной комиссии, оформленное протоколом заседания комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе на права заключения договора аренды земельного участка.