

Мукомбаев
для рассмотрения
25.06.18

Руководителю Астраханского УФАС России
Н.С.Меркулову
г.Астрахань, ул. Шаумяна, 47

Литвинову

На рассмотрение

и 28.06.18 № 1430

Астраханское УФАС России
ВХОД 5999
22.06.2018

организатор торгов: Администрация
муниципального образования «Город
Ахтубинск»
416506, Астраханская область, Ахтубинский
район, город Ахтубинск, улица Щербакова, 14,
тел. 8 (85141)3-75-32, mo.ahhtubinsk@mail.ru
www.adm-akhtubinsk.ru

Жалоба на действия организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка

30.05.2018 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> организатором торгов - Администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск» (416506, Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Щербакова, 14, тел. 8 (85141)3-75-32) размещено извещение (№300518/10832413/01 от 30.05.2018 (открытый аукцион), лот №4) о проведении открытого аукциона по составу участников и формы подачи заявок на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов размещение торгового павильона, с кадастровым номером 30:01:150101:3146, площадью 107 кв. м, расположенный по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, Ахтубинск, ул. Иванова, вид разрешенного использования - Магазины (лот №4).

Реквизиты решения о проведении аукциона - Постановление от 29.05.2018 №654.

В настоящее время на данном участке имеется магазин.

О том, что на данном участке уже имеется объект недвижимости, принадлежащий субъекту права свидетельствует и содержание проекта договора купли-продажи земельного участка, являющийся неотъемлемой частью документации об аукционе.

П.4.4.4. С момента подписания договора и до момента регистрации права собственности на Участок не отчуждать в собственность третьих лиц принадлежащее Покупателю недвижимое имущество, находящееся на Участке.

П.5.1. Покупатель несет ответственность перед третьими лицами за последствия отчуждения недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве собственности и находящегося на Участке, с момента подачи заявки на приватизацию Участка до государственной регистрации права собственности на Участок.

Таким образом, данные торги представляют собой завуалированную приватизацию земельного участка лицами, которым принадлежат объекты недвижимости, в настоящее время расположенные на земельном участке, являющимся объектом купли-продажи.

Земельный участок от объекта недвижимости от прав третьих лиц не освобожден. Права на данный земельный участок принадлежат субъекту предпринимательской деятельности, на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования "Город Ахтубинск", действующей до 2022 года.

В извещении о проведении аукциона указано, что аукцион состоится 29 июня 2018 года.

Место, дата, время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе: до 17 ч. 00 мин. 25.06.2018 г

Ч.4 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В ч. 1 ст. 194 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Однако если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции (ч. 2 ст. 194 Гражданского кодекса Российской Федерации). В соответствии со ст. 190 Гражданского кодекса Российской Федерации установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало (ст. 191 Гражданского кодекса Российской Федерации).

С учетом положений ст. 191 Гражданского кодекса Российской Федерации, данный срок необходимо исчислять со дня, следующего за днем окончания приема заявок (то есть с 26.06.2018). Следовательно, до установленного срока проведения аукциона 29.06.2018 остается менее пяти дней (26, 27, 28 июня 2018 года), что нарушает норма ч.4 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Аналогичные выводы сделаны 15.03.2017 в Постановление Пятого

арбитражного апелляционного суда N 05АП-722/17, в Постановлении №17АП-4174/2016-АК, в Определении Верховного суда РФ № 309-КГ17-2296 и многочисленной практикой антимонопольного органа и размещенных на официальном сайте. Например, <http://solutions.fas.gov.ru/to/orenburgskoe-ufas-rossii/06-18-20-2015>, <https://solutions.fas.gov.ru/to/yakutskoe-ufas-rossii/02-75-18-1-16-36548bbc-b032-47e6-9312-7fa8958b0b99>.

Согласно ч.3 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, образование земельного участка для его продажи путем проведения аукциона и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

- 1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;
- 2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);
- 3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- 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;
- 5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Согласно п.4 ч.4 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации

извещение должно содержать информацию 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);**

В извещении определено, что имеется техническая возможность для подключения электроснабжения, присоединения Ахтубинского района электрических сетей «Астраханьэнерго» Филиал (ПАО «МРСК Юга»).

Имеется техническая возможность подключения к инженерным сетям водоснабжения и водоотведения, эксплуатируемых МУП «Ахтубинск-Водоканал», не имеется технической возможности подключения к сетям теплоснабжения.

-максимальная нагрузка по водоснабжению в точке А-2,0 м³/час;

-максимальная нагрузка по водоотведению в точке Б-2,0 м³/час;

Срок действия технических условий три года.

При этом не указаны местонахождение точек А и Б подключения к водоснабжению и водоотведению. Не указана информация о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения, о предельной свободной мощности для подключения электроснабжения, присоединения Ахтубинского района электрических сетей «Астраханьэнерго» Филиал (ПАО «МРСК Юга»), максимальную нагрузку к электросетям и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического

обеспечения. Сроки подключения к сетям не являются сроками действия технических условий по Постановлению Правительства РФ от 13.02.2006 N 83.

Пунктами 10-11 Постановления Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 (ред. от 12.04.2018) "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" определено, что 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.

Информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать:

данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Ч.1 ст.38 Градостроительного Кодекса Российской Федерации установлено, что предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

Таким образом, в извещении отсутствуют сведения о предельном количестве этажей, о минимальных отступах от границ земельных участков, так как ссылочное не конкретизированное указание на то, что она определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, не является соблюдением требований закона.

Вышеуказанное противоречит требованиям к подготовке и организации аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установленным Земельным кодексом Российской Федерации РФ. При этом в пункте 19 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В извещении о проведении аукциона указано, что аукцион состоится 29 июня 2018 года.

Место, дата, время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе: до 17 ч. 00 мин. 25.06.2018 г

Ч.4 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В ч. 1 ст. 194 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Однако если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции (ч. 2 ст. 194 Гражданского кодекса Российской Федерации). В соответствии со ст. 190 Гражданского кодекса Российской Федерации установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало (ст. 191 Гражданского кодекса Российской Федерации).

С учетом положений ст. 191 Гражданского кодекса Российской Федерации, данный срок необходимо исчислять со дня, следующего за днем окончания приема заявок (то есть с 26.06.2018). Следовательно, до

установленного срока проведения аукциона 29.06.2018 остается менее пяти дней (26, 27, 28 июня 2018 года), что нарушает норма ч.4 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Аналогичные выводы сделаны 15.03.2017 в Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда N 05АП-722/17, в Постановлении №17АП-4174/2016-АК . в Определение Верховного суда РФ № 309-КГ17-2296 и многочисленной практикой антимонопольного органа и размещенных на официальном сайте. Например, <http://solutions.fas.gov.ru/to/orenburgskoe-ufas-rossii/06-18-20-2015>, <https://solutions.fas.gov.ru/to/yakutskoe-ufas-rossii/02-75-18-1-16-36548bbc-b032-47e6-9312-7fa8958b0b99>.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с ч.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, 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.

Ч.2 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" установлено, что действия (бездействие) организатора торгов, аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

Антимонопольный орган в соответствии с ч. 3.1. ст. 23 Закона о защите конкуренции выдает организатору торгов обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов, в том числе о внесении изменений в извещение о проведении торгов.

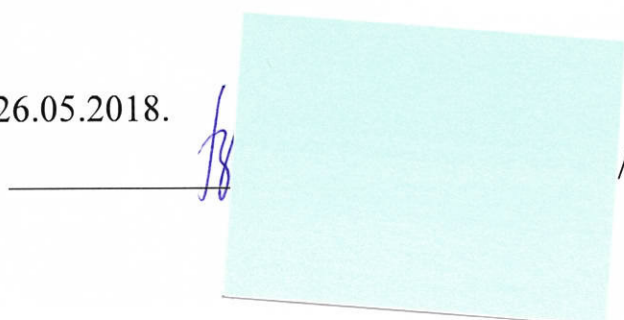
Все вышеуказанное свидетельствует о действиях организатора торгов - администрации муниципального образования «Город Ахтубинск», направленных на ограничение количества участников торгов, нарушений установленных требований Земельного кодекса Российской Федерации, размещение недостоверной информации.

На основании вышеизложенного, прошу принять меры антимонопольного реагирования, приостановить процедуру проведения аукциона, рассмотреть жалобу по существу и выдать предписание организатору торгов об устранении нарушений действующего законодательства.

Приложения:

1. копия извещения от 26.05.2018.

22.06.2018г.



4