



Общество с ограниченной ответственностью
Сибирско-Уральский энергетический сервис

Исх.№ 102 от 01.02.24г.

Управление Федеральной антимонопольной
службы по Тюменской области
625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 58а
E-mail: to72@fas.gov.ru

Заявитель:

ООО «Сибирско-Уральский энергетический
сервис»
ИНН 4501131812 ОГРН 1074501004874

заказчик (организатор аукциона):

Администрация Исетского муниципального
района Тюменской области
ИНН 7216001384 ОГРН 1057200302444
626380, Тюменская Область, м.р-н Исетский, с.п.
Исетское, с. Исетское, ул. Чкалова, зд. 10

Оператор электронной площадки:

Адрес электронной площадки в сети Интернет:
<https://www.roseltorg.ru/>)
документация об аукционе в электронной форме
(номер извещения 22000053400000000075)

Предмет аукциона: на право заключения
договора аренды земельного участка

Жалоба на действия заказчика по аукциону № 01-2024

1. Наименование продавца: Администрация Исетского муниципального района Тюменской области.
2. Место нахождения (почтовый адрес): 626380, Российская Федерация, Тюменская область, с.п. Исетское, с. Исетское, ул. Чкалова, зд. 10.
3. Адрес электронной почты: kanc_isetsk@prto.ru

4. Номер контактного телефона: 7-34537-21667
5. Адрес официального сайта, на котором размещена информация о размещении заказа: ГИС ТОРГИ (torgi.gov.ru), документация о запросе предложений в электронной форме размещена на АО «ЕЭТП» (178fz.roseltorg.ru) (номер извещения 22000053400000000075).
6. Номер извещения размещаемого заказа: 22000053400000000075.
7. Дата опубликования извещения: 30.12.2023.
8. Наименование размещаемого заказа: на право заключения договора аренды земельного участка.

30.01.2023 Администрацией Исетского муниципального района организован аукцион № 01-2024 в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 72:09:1306001:400, площадью 402 кв.м., по месторасположению: Тюменская область, Исетский район, п. Школьный, ул. Сосновая, 16а (извещение № 22000053400000000075). ООО «СУЭС» признано участником аукциона (заявка №109650).

Аукцион организован с грубым нарушением требований ст.39.11 ЗК РФ, что привело к ограничению конкуренции и нарушению прав и законных интересов заявителя, ввиду следующего.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения:

1. О правах на земельный участок, об ограничениях этих прав;
2. О разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель;
3. О возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Извещение о проведении аукциона не соответствует указанным требованиям.

1. В аукционной документации указано назначение объекта – «под автомобильную стоянку». Однако градостроительным регламентом (ПЗЗ) данный вид разрешенного использования не предусмотрен (зона Ж1).

В самом извещении о проведении аукциона, размещенном на сайте торговой площадки, указан вид разрешенного использования – «предпринимательство».

Таким образом, сведения о земельном участке, содержащиеся в извещении об аукционе (аукционной документации), являются противоречивыми и не соответствуют фактическим характеристикам земельного участка.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок не может являться предметом аукциона, если разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

2. В извещении об аукционе и аукционной документации отсутствует указание на то, что в границах объекта расположены объекты недвижимого имущества, согласно проекту договора аренды земельного участка (п. 1.3) земельный участок свободен от застройки. Между тем, фактически в границах земельного участка расположены 3

сооружения – газопроводы и линия электропередачи.

Данные сведения являются обязательными и существенными для принятия решения о приобретении прав на земельный участок.

3. В сведениях об объекте (лоте аукциона) указано, что ограничения (обременения права на объект) отсутствуют, в то время как по сведениям Единого государственного реестра недвижимости участок обременен тремя охранными зонами, установленными в отношении указанных объектов недвижимости: охранный зона электросетевого комплекса с реестровый номер 72:09-6.37, охранный зона газопровода реестровый номер 72:09-6.400, охранный зона газопровода реестровый номер 72:09-6.764.

Указанные обстоятельства влекут невозможность использования земельного участка в соответствии с его назначением, указанным в извещении о закупке - «под автомобильную стоянку», а также в соответствии с разрешенным использованием земельного участка – «для гостиничного обслуживания».

Согласно п. 8 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.05.2009, в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- проводить работы, угрожающие повреждению объектов электросетевого хозяйства, размещать объекты и предметы, которые могут препятствовать доступу обслуживающего персонала и техники к объектам электроэнергетики, без сохранения и (или) создания, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, необходимых для такого доступа проходов и подъездов в целях обеспечения эксплуатации оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики;
- производить работы ударными механизмами;
- размещать стоянки всех видов машин и механизмов.

В силу пунктов 2, 6 Правил охраны магистральных газопроводов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 08.09.2017 № 1083, в охранных зонах запрещается огораживать и перегораживать охранные зоны, размещать какие-либо здания, строения, сооружения, не относящиеся к объектам, входящим в состав газопровода. Размещение стоянок и парковок транспортных средств допускается только с согласия собственника магистрального газопровода или организации, эксплуатирующей магистральный газопровод.

Однако, на момент проведения аукциона такого согласия получено не было.

4. В извещении о проведении аукциона в нарушение п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не указаны сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть

предметом аукциона, если в отношении него 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.

Земельный кодекс устанавливает невозможность проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора такого земельного участка в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а не в случае отсутствия самих технических условий такого подключения.

В отношении земельного участка с видом разрешенного использования «для гостиничного обслуживания», информация о технических условиях является обязательной и существенной для участников аукциона для принятия решения о возможности последующего расположения объектов капитального строительства на земельном участке.

Как указано в разъяснениях ФАС России «Об обязательности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» от 27.12.2019 отсутствие в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения противоречит требованиям, установленным подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно пункту 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 данной статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Согласно части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее Закон № 135-ФЗ) 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.

Вышеуказанные нарушения, допущенные при организации аукциона, являются существенными, привели к ограничению конкуренции и нарушению прав и законных интересов ООО «Сибирско-Уральский энергетический сервис», поскольку у заявителя (как и у других лиц, которые участвовали или могли бы принять участие в аукционе)

отсутствовала необходимая информация о характеристиках земельного участка.
На основании вышеизложенного,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу ООО «Сибирско-Уральский энергетический сервис» обоснованной.
2. Признать организатора электронного аукциона – Администрацию Исетского муниципального района Тюменской области, нарушившей порядок проведения торгов, установленный ст. 39.11 ЗК РФ, при проведении открытого аукциона № 22000053400000000075 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 72:09:1306001:400.
3. В связи с тем, что допущенное организатором торгов, нарушение порядка проведения торгов не может быть устранено в рамках проведенного аукциона № 22000053400000000075, выдать организатору торгов - Администрацию Исетского муниципального района Тюменской области предписание об аннулировании торгов.
4. Привести извещение об аукционе в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации.

Приложение:

1. Копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц № ЮЭ9965-24-10908531.
 2. Копия решения единственного участника ООО «Сибирско-Уральский энергетический сервис» от 11.06.2021.
 2. Протокол подведения итогов № 22000053400000000075, лот № 1 от 30.01.2024.
 3. Документация о проведении аукциона № 22000053400000000075.
 4. Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 18.09.2023 № 05АП-4299/2023 по делу № А51-1116/2023.
 5. Решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области от 15.11.2023 по делу № 046/10/18.1-553/2023.
-