

Руководителю
Управления Федеральной антимонопольной службы
по Чувашской Республике – Чувашии

428018, Чувашская Республика, город Чебоксары,
Московский проспект, дом № 2
to21@fas.gov.ru

Копия:
Прокурору Мариинско-Посадского района
Чувашской Республики

429570, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, 43

ЧУВАШСКОЕ УФАС РОССИИ
Рег. номер 6218/20
зарегистрирован 13.08.2020



Организатор торгов:
Администрация Мариинско-Посадского городского
поселения Мариинско-Посадского района
Чувашской Республики
429570, ЧР, г Мариинский Посад,
ул. Николаева, д. 47

12 августа 2020 г.

ЖАЛОБА

на действия организатора торгов – администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при организации и проведении торгов

Администрацией Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, на основании постановления администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от 09.07.2020 № 137 проводит аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений о цене, по продаже земельных участков, собственность на которые не разграничена, который состоится 18 августа 2019 года в 10 час. 30 мин. по адресу: Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 47, каб. 108.

Организатором аукциона выступает администрация Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики.

На аукцион выставлены следующие земельные участки:

- 1) Лот № 1 – Кадастровый номер № 21:16:010609:16, общей площадью 573 кв.м., местоположение (адрес): Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Ленинская, разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства;
- 2) Лот № 2 - Кадастровый номер № 21:16:010603:29, общей площадью 1 081 кв.м., местоположение (адрес): Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Московская, разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства;
- 3) Лот № 3 - Кадастровый номер № 21:16:011506:440, общей площадью 49 кв.м., местоположение (адрес): Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Вязовая, разрешённое использование: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), который в настоящее время выставлен на торги (ОБЪЯВЛЕНИЕ о проведении аукциона по продаже земельных участков в Мариинско-Посадском городском поселении от 10 июля 2020 г. размещено на сайте поселения: http://gov.cap.ru/Declarations.aspx?id=4281153&gov_id=412) и в настоящее время не пригоден для эксплуатации по назначению ввиду наличия строений и сооружений;
- 4) Лот № 5 - Кадастровый номер № 21:16:010403:392, общей площадью 100 кв.м., местоположение (адрес): Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Курчатова, разрешённое использование: магазины;

10 июля 2020 г. извещение о проведении торгов № 100720/6291144/01 размещено на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru>.

При ознакомлении с документацией на официальном сайте торгов мною были выявлены нарушения, допущенные организатором торгов порядка подготовки, организации аукциона по продаже земельных участков.

1. Организатором аукциона нарушены требования пункта 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации

Согласно статьям 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи и аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В пункте 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ» установлен официальный сайт РФ www.torgi.gov.ru.

В нарушение вышеназванных норм Закона о защите конкуренции и Земельного кодекса Российской Федерации администрацией городского поселения на сайте муниципального образования и в газете «Посадский вестник» не было опубликовано извещение о проведении аукциона, что привело к ограничению конкуренции повлияло на порядок проведения и результатов аукциона (круг участников аукциона, определение победителя аукциона).

Объявление о проведении открытого аукциона размещенное на сайте муниципального образования не отвечает требованиям к Извещению определенное статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Организатором аукциона нарушены требования части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать определённые императивные сведения. Определенная в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе, в свободном доступе.

Однако, в обнародованном на официальном сайте торгов Извещении о проведении торгов Лотам 1-3, 5 Организатор торгов в нарушении требований п. 4 части 21 ст. 39.11 ЗК РФ не указал надлежаще описания местоположения земельных участков.

Границы являются главным индивидуализирующим признаком земельного участка и определяются при выполнении кадастровых работ по межеванию (часть 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»; часть 2 статьи 8 Закона № 218-ФЗ).

Приобщенные Организатором торгов копии страниц Отчета оценщика «Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости, «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости» не содержат надлежащего Описания местоположения земельных участков, а именно описание местоположения границ указанных земельных участков на местности.

В силу части 8 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

Согласно данным из информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а именно с сайта Публичной кадастровой карты Росреестра, границы земельных участков не определены. Указанное нарушение отражено также в Извещении.

Следовательно, организатором торгов нарушено требование пункта 1 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса, а именно предметом аукциона являются земельные участки, границы которого подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной

регистрации недвижимости», а также подп. 4 п. 21 Земельного кодекса Российской Федерации. Извещение о проведении аукциона не содержит точного описания земельных участков.

3. Уполномоченный орган допустил существенные нарушения законодательства.

Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц (часть 1 статьи 39.11 ЗК РФ).

Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом (часть 11 статьи 39.11 ЗК РФ).

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи. (часть 14 статьи 39.11 ЗК РФ).

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона (часть 18 статьи 39.11 ЗК РФ).

Принимая решение о проведении аукциона, постановление администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от 19.08.2019 № 199 «О проведении аукциона по продаже земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности», уполномоченный орган допустил существенные нарушения законодательства:

1. Не утвердил указанным муниципальным актом Извещение о проведении аукциона, состав аукционной документации, соответственно **не установлено время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе порядок внесения и возврата задатка.**

2. Само решение уполномоченного органа на проведение аукциона - постановление администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от 19.08.2019 № 199 «О проведении аукциона по продаже земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности» не было обнародовано в установленном порядке.

Таким образом, **условия проведения аукциона по продаже земельного участка не определены в установленном порядке, что является нарушением требований части 1 статьи 17 Федерального закона «О конкуренции», пункта 1 статьи 37 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации» и не обеспечивает справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.**

3. Определенная в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе, в свободном доступе.

Однако, в обнародованном на официальном сайте торгов Извещении о проведении торгов №260819/6291144/01 Организатором аукциона нарушены требования статьи 39.11 ЗК РФ.

1) по Лотам 1-3, 5 в нарушении требований ч. 18 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 8 части 21 ст. 39.11 ЗК РФ Организатор торгов не указал надлежаще сведения о порядке внесения и возврата задатка участникам аукциона.

В извещении, по лотам, по строке «Порядок внесения и возврата задатка:» указано «В соответствии с п. 7.9 и 7.10 извещением». Размещенная информация свидетельствует о **введении потенциальных участников аукциона в заблуждение**, поскольку Организатором аукциона не указываются надлежаще, сведения в полном объеме, о порядке внесения задатка участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка, без каких-либо отсылочных указаний на документацию, не утвержденную надлежащим образом Организатором аукциона.

2) В нарушение положений пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации по лоту № 1, 2 извещение о проведении аукциона не содержит надлежащей ин-

формации о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.

В подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации сформулированы императивные требования о том, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения **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 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.

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 утверждены Правила определения и представления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – Правила № 83).

Согласно пункту 10 Правил № 83 технических условий должны содержать следующие данные:

- максимальные нагрузки в возможных точках подключения;
- срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 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.

В силу п. 11 Правил № 83 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; дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий); дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Поскольку указанное в извещении разрешенное использование земельного участка предполагает возможность размещения объектов капитального строительства, то из положений Земельного кодекса Российской Федерации следует безусловная обязанность органа местного самоуправления разместить сведения о технических условиях подключения непосредственно в тексте извещения, размещаемого на официальном сайте торгов в установленном объеме информации.

Закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

Сведения, представленные в Извещении о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка не являются сведениями 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.

Не могут быть признаны надлежащими все прикрепленные на сайте Сведения как Технические условия:

- 1) письма ООО «Коммунальные технологии» от 16.07.2019 №4п-559 «О предоставлении информации», от 12.02.2020 № 4П-61 не содержит максимальной нагрузки, класс напряжения сетей, срок действия технических условий составляет всего 2 года вместо 3, размер платы за технологическое присоединение не указано в требуемом порядке.

- 2) **Технические условия на присоединение к сетям водоснабжения № 80, 96 выданные МУП ЖКУ Мариинско-Посадского городского поселения не содержат размер платы за технологическое присоединение не указано в требуемом порядке, отсутствуют разрешаемый отбор объема холодной воды и режим водопотребления (отпуска), отсутствуют требования по установке приборов учета воды и устройству узла учета, требования к средствам измерений (приборам учета) воды в узлах учета, требования к проектированию узла учета, месту размещения узла учета, схеме установки прибора учета и иных компонентов узла учета, техническим характеристикам прибора учета, в том числе точности, диапазону измерений и уровню погрешности, срок ТУ составляет только 1 год;**
- 3) **Технические условия на подключение (присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения от 17.07.2020 № 07 выданные филиалом АО «Газпром газораспределение Чебоксары» содержат срок действия технических условий всего лишь 70 дней и размер платы за технологическое присоединение не указано в требуемом порядке, не содержат обязательную информацию определяемых Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 № 1314, (в ред. от 21.02.2019)**

Абсолютно отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям водоотведения.

Таким образом, информация необходимая потенциальным участникам торгов в свободном доступе Организатором торгов, аукционной комиссией и лично главой администрации Мариинско-Посадского городского поселения не обеспечена. Считаю, в Извещения о проведении торгов отсутствует полная информация о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и плате за подключение, что свидетельствует о ненадлежащем выполнении организатором торгов требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Отсутствие в Извещении о проведении торгов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения является нарушением требований законодательства и существенным нарушением прав и законных интересов неопределенного числа потенциальных участников аукциона. Администрацией Мариинско-Посадского городского поселения не исполнено требование пункта 8 части 4 статьи 39.11 Земельного кодекса.

В соответствии с положениями части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, **не может быть предметом аукциона, в том числе в случае, 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

3) по Лотам 1-3, 5 Организатор торгов в нарушении требований п. 4 части 21 ст. 39.11 ЗК РФ не указал сведения ограничениях на земельный участок.

По Лоту № 1 участок не пригоден для эксплуатации по назначению ввиду наличия как сооружений в виде дошатого забора, так и наличия многолетних растений – деревьев и кустарников, следовательно в силу пункта 8 статьи 39.11. ЗК РФ такой земельный участок не может быть предметом аукциона.

По Лоту № 2 участок в настоящее время не пригоден для эксплуатации по назначению ввиду наличия как постройки, так и наличия многолетних растений – деревьев и кустарников, следовательно в силу пункта 8 статьи 39.11. ЗК РФ такой земельный участок не может быть предметом аукциона.

По Лоту № 3 участок в настоящее время не пригоден для эксплуатации по назначению ввиду наличия строений и сооружений, следовательно в силу пункта 8 статьи 39.11. ЗК РФ такой земельный участок не может быть предметом аукциона.

По Лоту № 5 участок в настоящее время не пригоден для эксплуатации по назначению ввиду наличия строений и сооружений, следовательно в силу пункта 8 статьи 39.11. ЗК РФ в настоящее время самовольно занят и на нем размещены объекты торговли.

Указанное, безусловно, свидетельствует о представлении Организатором аукциона недостоверной информации.

Таким образом, действия организатора торгов, связанные с отсутствием размещения подробной (полной) и достоверной информации о земельных участках, свидетельствует о введении в заблуждение потенциальных участников торгов, и безусловно подтверждает доводы о халатном и ненадлежащем исполнении обязанностей по организации торгов администрацией Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики.

Считаю, в действиях организатора торгов имеются существенные нарушения Федерального законодательства, порядка организации и проведения аукциона по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, нарушения статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации которые привели к нарушениям публичных интересов, интересов неограниченного числа лиц.

На основании изложенного,

Прошу:

Рассмотреть настоящую жалобу.

До рассмотрения жалобы приостановить проведение аукциона по продаже права на заключение договоров купли продажи земельных участков находящихся в государственной неразграниченной собственности по извещению № 100720/6291144/01 по Лотам 1-3, 5, признать действия администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики неправомерными и принять соответствующие меры реагирования, путем выдачи представления (предписания) по аннулированию/отмене аукциона по продаже земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности продажи земельных участков по всем лотам.

Привлечь виновных к ответственности, в том числе дисциплинарной, поскольку указанные нарушения носят систематический характер.

Приложение:

1. Копия постановления от 09.07.2019 за № 137.
2. Извещение № 100720/6291144/01.
3. Копия Извещения о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка