

ЖАЛОБА

06.12.2019 на сайтах управления имущественных отношений Алтайского края (altairegion-im.ru), КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» (www.altfond22.ru) и www.torgi.gov.ru (номер извещения № 021219/0588515/01) было опубликовано извещение о проведении 06.02.2020 аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 22:63:020417:80, расположенного по адресу: г. Барнаул (прилегающий к северо-восточной границе земельного участка по

адресу: улица Понтонный Мост , 90в) для строительства склада, нумерация извещений отсутствует.

Согласно данному извещению прием заявок и документов от претендентов производится с 09.12.2019, но не позднее 03.02.2020.

20.01.2020 ООО «Прогресс», ознакомившись с извещением о проведении аукциона, содержащее сведения с учетом требований части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, подало заявку на участие в торгах.

24.01.2020 на сайтах управления имущественных отношений Алтайского края и КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» было размещено уточнение извещения о проведении аукциона, а также в адрес ООО «Прогресс» по электронной почте КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» направлено соответствующее письмо, согласно которому в отношении Лот № 2 - земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, (прилегающий к северо-восточной границе земельного участка по адресу: улица Понтонный Мост, 90в) в информации извещения вместо слов «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства территориальной зоны производственных и коммунально-складских объектов III класса опасности по санитарной классификации (П.3) установлены частью 2 ст. 72 Правил» читать «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства территориальной зоны размещения объектов автомобильного и воздушного транспорта (ИТ-2) установлены ст. 83 Правил».

Данные изменения связаны с принятием Барнаульской городской Думой решения от 25.12.2019 №447 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края».

По результатам аукциона 06.02.2020 на основании Протокола № 5\2 от 06.02.2020г.12-00 ООО «Прогресс» было признано победителем торгов с ценой продажи 8 800 000 рублей.

13.02.2020 ООО «Прогресс» был вручен управлением имущественных отношений Алтайского края проект договора аренды земельного участка с кадастровым номером 22:63:020417:80, расположенного по адресу: г. Барнаул (прилегающий к северо-восточной границе земельного участка по адресу: улица Понтонный Мост , 90в) для подписания и представления в управление в течение 30 дней со дня его направления.

Однако, проанализировав действия и документы, связанные с организацией и проведением вышеуказанного аукциона, считаем действия управления имущественных отношений Алтайского края (далее – Управление) по организации и проведению аукциона незаконными по следующим основаниям.

В части несоответствия нормам действующего законодательства действий Управления по организации и проведению аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок с кадастровым номером

22:63:020417:80, расположенного по адресу: г. Барнаул (прилегающий к северо-восточной границе земельного участка по адресу: улица Понтонный Мост, 90в) для строительства склада обращаем внимание на следующее.

В соответствии с извещением о проведении аукциона, размещенного 06.12.2019 предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства территориальной зоны производственных и коммунально-складских объектов III класса опасности по санитарной классификации (П.3) установлены частью 2 ст.72 Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденных решением Барнаульской городской Думы от 09.10.2012 № 834.

Таким образом, выставленный на аукцион земельный участок отнесен к территориальной зоне производственных и коммунально-складских объектов III класса опасности по санитарной классификации (П.3) и с учетом градостроительного регламента, предусмотренного ст. 72 Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края строительство складов отнесено к основному виду разрешенного использования земельного участка.

24.01.2020 внесены изменения в информацию об участке согласно которым данный земельный участок отнесен к территориальной зоне ИТ-2 на основании принятых новых Правил землепользования и застройки, утвержденных решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447.

Согласно статье 83 новых Правил градостроительный регламент **Зоны размещения объектов автомобильного и воздушного транспорта (ИТ-2)** склады относит к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Разрешенный вид использования земельного участка является неотъемлемой частью информации о предмете аукциона в соответствии с частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В соответствии со ст. 448 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, **об их предмете**, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Данное требование относительно срока также продублировано в части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Возможности внесения изменений в извещение о проведении аукциона, не предусмотрено действующими нормами гражданского и земельного законодательства, тем более таких существенных сведений как предмет

аукциона и тем более в нарушение тридцатидневного срока (уточнение 24.01. – аукцион 06.02.).

В соответствии с частью 4 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В настоящее время **земельный участок**, в отношении которого уже проведен аукцион, **невозможно использовать в соответствии с разрешенным видом использования, так как разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства Управлением данный документ не оформлено.**

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства установлен статьей 39 Градостроительного кодекса РФ, который включает в себя не только длительный по времени процесс оформления, но и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, результат которых не прогнозируем.

Тем самым, права ООО «Прогресс» как победителя аукциона и потенциального арендатора земельного участка нарушаются, так как в условиях аукциона не прописана необходимость осуществления данной длительной процедуры, а скорее завуалированы данные условия, в то время как арендная плата в размере, установленном по результатам аукциона, будет вынуждена нами оплачиваться, а возможность использования для строительства будет отсутствовать.

Далее, Управлением в нарушение требований к извещению о проведении аукциона, предусмотренные частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не были размещены в полном объеме сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, сведения о возможности подъезда с улицы Понтонный мост через земельный участок с кадастровым номером 22:63:020417:14 недостоверные; сведения о частичном расположении в охранной зоне сети электроснабжения недостоверны, а, кроме того, не указано местоположение сети и ее охранной зоны на участке и иные данные позволяющие с достаточной точностью определить возможные ограничения и их влияние на возможность строительства определенного объекта.

Итак, относительно технических условий.

В извещении о проведении аукциона и в аукционной документации представлены Технические условия № 805 от 05.08.2019 ООО «Барнаульский Водоканал», связанные исключительно с водоснабжением и водоотведением.

Другие технические условия или мотивированные отказы в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения отсутствуют.

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ одним из этапов образования земельного участка для его предоставления в собственность либо в аренду для целей, связанных со строительством зданий, сооружений путем проведения аукциона, по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона является получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

Таким образом, ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений об условиях технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83 (далее - Правила), регламентированы порядок и сроки предоставления организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технических условий по запросу органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка.

Согласно пункту 2 Правил под сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Следует отметить, данный пункт Правил в ранее действовавшей редакции (от 13.02.2006 N 1) устанавливал, что сети инженерно-технического обеспечения - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Вместе с тем, постановлениями Правительства Российской Федерации от 15.05.2010 N 341, от 19.06.2017 N 727 и от 05.07.2018 N 787 из Правил исключен порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям, сетям газораспределения и теплоснабжения. Порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения, теплоснабжения, а также электрическим сетям определен иными нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

При этом частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлена обязанность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставлять технические условия без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов власти, в том числе органов местного самоуправления.

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений. При этом система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

Относительно недостоверных сведений о возможности подъезда с улицы Понтонный мост через земельный участок с кадастровым номером 22:63:020417:14.

Данная возможность содержалась в извещении о проведении аукциона, а также согласно разделу 1 в Особых отметках Выписки из ЕГРН на аукционный земельный участок шла речь о том, что для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 22:63:020417:14.

Позднее, после определения победителя аукциона, ООО «Прогресс» обратилось по вопросу возможности подъезда через земельный участок с кадастровым номером 22:63:020417:14 к правообладателю земельного участка Репы Г.В.

По информации правообладателя на земельный участок с кадастровым номером 22:63:020417:14 заключен договор аренды земельного участка № 5397-з от 30.10.2018 сроком на 49 лет, который не содержит каких-либо ограничений (обременений) относительно проезда к соседнему земельному участку, а какие-либо соглашения о сервитуте относительно прохода (проезда) правообладателем не заключались.

Таким образом, в случае заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона, права ООО «Прогресс» будут нарушены, так как **возможность приступить к освоению земельного участка отсутствует** до установления возможно в судебном порядке сервитута. Судебный процесс с учетом необходимой судебной землеустроительной экспертизы будет длительным, повлечет дополнительные финансовые расходы, при этом арендные платежи в размере, сложившемся по результатам аукциона уже должны будут уплачены.

Считаем, что допустимая Управлением недостоверность сведений относительно прохода (проезда) к аукционному земельному участку могла повлечь иные результаты торгов, а также привела к нарушению прав и законных интересов победителя торгов.

Относительно недостоверности сведений о частичном расположении в охранной зоне сети электроснабжения, в силу не указания местоположения сети и ее охранной зоны на участке и иных данных позволяющих с достаточной точностью определить возможные ограничения и их влияние на возможность строительства определенного объекта.

Недостоверность данных сведений выражается в отсутствии установленных границ данной зоны в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160, и отражении их в сведениях государственного кадастрового учета.

Кроме того, наличие охранной зоны сети электроснабжения на аукционном земельном участке вообще не подтверждается документами, полученными от компетентных органов.

На основании вышеизложенного, учитывая существенные нарушения действующего законодательства, регулирующего вопросы организации и

проведения аукционов, со стороны Управления, размещение неполной и недостоверной информации о предмете аукциона и иных связанных с ним сведений, которые привели не только к нарушению принципа информационной открытости закупки, но и к необъективным результатам его проведения, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь частью 5 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов,

ПРОШУ

1. Рассмотреть настоящую жалобу в порядке установленном ст.18.1. Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Признать жалобу обоснованной и выдать предписание управлению имущественных отношений Алтайского края о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 22:63:020417:80, расположенного по адресу: г. Барнаул (прилегающий к северо-восточной границе земельного участка по адресу: улица Понтонный Мост , 90в) для строительства.

Приложение:

1. Копия доверенности на представителя на 2 л. в 1 экз.;
2. Копия распоряжения управления имущественных отношений Алтайского края от 12.09.2019 № 1222 на 1л. в 1экз.;
3. Копия заявки на участие в торгах ООО «Прогресс» от 20.01.2020 на 2л. в 1 экз.;
4. Копия письма КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» от 24.01.2020 №34 об уточнении извещения о проведении аукциона на 2л. в 1 экз.;
5. Копия подтверждения отправки письма КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» от 24.01.2020 №34 по электронной почте в адрес ООО «Прогресс» на 1 л. в 1 экз.;
6. Копия Протокола № 5\2 о результатах аукциона от 06.02.2020 на 3 л. в 1 экз.;
7. Копия письма управления имущественных отношений Алтайского края от 13.02.2020 № 48\1598 на 1л. в 1 экз.;