

Управление ФАС России по Чувашской Республике
428015, г. Чебоксары, Московский проспект, 2

Заявитель:

Организатор торгов: Администрация Алатырского
района ЧР

ЧР, г. Алатырь, ул. Ленина, дом 29

тел. 88353120267

Email: alatr@cap.ru

Контактное лицо

Чувашское УФАС России
Рег. номер 4758/22
зарегистрирован 28.04.2022



**Жалоба на действия аукционной комиссии при проведении процедуры торгов
(открытого аукциона) извещение № 150422/0215798/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>.**

Администраций Алатырского района Чувашской Республики в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте администрации Алатырского района, на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов опубликовано извещение о проведении 18 мая 2022 года аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной не разграниченной собственности (Земельный участок с кадастровым номером 21:06:150403:232 площадью 1775 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного, расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р - н Алатырский, с/пос. Чуварлейское, с. Чуварлей, ул. Озерная, д. 1-А.) (извещение № 150422/0215798/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>).

Организация и проведение спорного аукциона регламентированы в том числе статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Так, в соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК 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 включает в себя, в том числе, 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.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ (в ред. № 126 от 02.07.2021, действующей до 31.08.2021) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, 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.

Кроме того, в соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 предусмотрены сведения

подлежащие обязательной публикации в извещении о проведении торгов, в числе которых сведения:

- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона
- 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 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).

При этом, как усматривается из извещения о проведении торговой процедуры, оно содержит сведения о времени проведения аукциона в двух местах (страницы 1 и 3 извещения).

Так, страница 1 извещения содержит следующий текст «Аукцион состоится 18 мая 2022 года в 10 часов 00 минут по адресу: Чувашская республика, г. Алатыр, ул. Ленина, дом 29, кабинет 21», тогда как страница 3 извещения содержит следующий текст «Аукцион проводится организатором аукциона в присутствии членов Комиссии участников аукциона (их представителей) 18 мая 2022 года лот № 1 в 09:00».

То есть, в нарушение требований подпункта 3 пункта 21 Статьи 39.11 ЗК РФ, извещение не отражает достоверных, понятных для пользователя данных, о времени проведения торговой процедуры, что нарушает права всех потенциальных участников.

Так же извещение содержит сведения о правах на земельный участок, указание на отсутствие их ограничений, сведения о кадастровом номере земельного участка, его месторасположении, площади виде разрешенного использования и категории, параметрах разрешенного строительства на указанном выше земельном участке, а также указание на наличие технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (технические условия для присоединения к электроснабжению, газоснабжению от 12.04.2022 № 66 выданные главой Чуварлейского сельского поселения Алатырского района ЧР).

При этом, к извещению не приложен сам документ отражающий возможность технологического присоединения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

То есть из представленных в числе аукционной документации, документов не усматривается информация 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).

Вместе с тем, как указано выше, в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ указанные сведения обязательны должны быть отражены в извещении о проведении торговой процедуры, а их отсутствие исключает возможность проведения торговой процедуры в отношении земельного участка.

Более того, необходимо обратить внимание на то, что извещение содержит информацию о том, что документ отражающий наличие технических условий для присоединения к электроснабжению и газоснабжению выдан главой Чуварлейского сельского поселения Алатырского района ЧР 12 апреля 2022 года за № 66.

При этом необходимо отметить, что технические условия на подключение к инженерным сетям выдаются соответствующими эксплуатирующими организациями.

Согласно части 2 статьи 52.1 Градостроительного кодекса РФ технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, применяемые в целях архитектурно-строительного проектирования (далее - технические условия), определяются в соответствии с правилами подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида, утверждаемыми Правительством Российской Федерации (далее - правила подключения (технологического присоединения)), и являются обязательными приложениями к договорам о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида (далее - договоры о подключении (технологическом присоединении)), заключаемым лицом, указанным в части 5 или 6 настоящей статьи, с лицом, владеющим соответствующей сетью на праве собственности или ином законном основании (далее - правообладатель сети инженерно-технического обеспечения).

Так, подключение к электрическим сетям, а также выдача соответствующих технических условий регламентируется Правилами недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 N 861 и осуществляется сетевыми организациями, эксплуатирующими соответствующие сети инженерно-технического обеспечения.

В свою очередь, подключение к сетям газораспределения, а также выдача технических условий регламентируется Правилами подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.09.2021 N 1547 и осуществляется сетевыми организациями, эксплуатирующими соответствующие сет инженерно-технического обеспечения.

Вместе с тем, полагаю, что Чуварлейское сельское поселение Алатырского района Чувашской Республики не является лицом владеющим соответствующими сетями на праве собственности или ином законном основании, а также эксплуатирующей эти сети организацией, что исключает возможность выдачи этим лицом соответствующих технических условий.

Кроме того, ознакомившись со сведениями, имеющимися в свободном доступе о предмете аукциона, расположенных на официальном сайте <https://pkk.rosreestr.ru/> (Публичная кадастровая карта) не представляется возможным определить, имеется ли свободный доступ к земельному участку, планируемому к реализации, для проезда к нему транспортных средств, с целью его эксплуатации и осуществления строительства.

Так, согласно таблице 11.4 СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений ширина проезда должна составлять не менее 4.5 метров.

Вместе с тем, из аукционной документации не усматривается информации о наличии или отсутствии таких ограничений прав пользования земельным участком, как наличие/отсутствие доступа к земельному участку с земель общего пользования для транспортных средств (наличие/отсутствие проезда к земельному участку).

Такая информация должна содержаться в межевом плане земельного участка, в соответствии пунктом 4, пункта 5 подпункта 6 требований к подготовке межевого плана, утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 08.12.2015 года № 921.

В случае отсутствия прямого доступа, в том числе проезда транспортных средств с земельного участка являющегося предметом аукциона к землям общего пользования, такой доступ обеспечивается путем установления сервитута.

Необходимость обеспечения доступа к землям общего пользования путем установления сервитута является существенным условием, отражающим ограничение прав потенциального приобретателя в отношении земельного участка, являющегося предметом

случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

На основании изложенного, руководствуясь нормами действующего законодательства, прошу:

1. Приостановить проведение торговой процедуры на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной не разграниченной собственности (Земельный участок с кадастровым номером 21:06:150403:232 площадью 1775 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного, расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р - н Алатырский, с/пос. Чуварлейское, с. Чуварлеи, ул. Озерная, д. 1-А.) извещение № 150422/0215798/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>, до рассмотрения настоящей жалобы.
2. Отменить проведение процедуры торгов (открытого аукциона) на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной не разграниченной собственности (Земельный участок с кадастровым номером 21:06:150403:232 площадью 1775 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного, расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р - н Алатырский, с/пос. Чуварлейское, с. Чуварлеи, ул. Озерная, д. 1-А.) извещение № 150422/0215798/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>.
3. Выдать организатору торгов — Администрации Алатырского района предписание об устранении нарушений действующего законодательства.

Приложение:

1. Извещение о проведении торговой процедуры.
2. Распечатка с публичной кадастровой карты
3. Почтовый чек, подтверждающий направление жалобы организатору торгов.