

Жалоба на действия организатора аукциона

_____ подавал заявку на участие в открытом аукционе по заключению договора купли-продажи следующего земельного участка: земельный участок, площадью 16 894 кв.м., с кадастровым номером 63:27:0704017:1511, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Нефтегорский район, г. Нефтегорск, ул. Молодежная, с видом разрешенного использования по документу: под размещение торгово-развлекательного центра с детским кафе. Извещение на сайте torgi.gov.ru №240621/0393624/01 от 24.06.2021.

Организатор аукциона: Администрация муниципального района Нефтегорский (ОГРН 1026303857436, ИНН 6377002690, КПП 637701001, адрес: 446600, Самарская область, Нефтегорский район, город Нефтегорск, улица Ленина, 2. каб. 7, e-mail: komitet163@rambler.ru, org.admneft@mail.ru Телефон: (846-70) 2-24-32, 8(84670) 2-15-43, Факс: 8(84670) 2-10-25, Контактное лицо: Баландин Александр Викторович).

Постановлением от 26.07.2021 № 1039 проведение открытого аукциона, назначенного на 04 августа 2021 г. в 10 час. 00 мин. по местному времени, по заключению договора купли-продажи следующего земельного участка: земельный участок, площадью 16 894 кв.м., с кадастровым номером 63:27:0704017:1511, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Нефтегорский район, г. Нефтегорск, ул. Молодежная, с видом разрешенного использования по документу: под размещение торгово-развлекательного центра с детским кафе, **было отменено**. В качестве основания для отмены аукциона указано «*В соответствии с подпунктом 4 пункта 8, пунктом 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации*».

Считаю действия Организатора аукциона по отмене аукциона неправомерными, аргументируя позицию следующим:

В информационном сообщении содержатся все сведения необходимые для проведения аукциона, в том числе «технические условия». Так, в информационном сообщении содержится следующая информация:

«10. Предельные параметры разрешенного строительства и условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения:

По Лоту № 1 – _____, площадью 16 894 кв.м., с кадастровым номером 63:27:0704017:1511, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Нефтегорский район, г. Нефтегорск, ул. Молодежная, с видом разрешенного использования по документу: под размещение торгово-развлекательного центра с детским кафе, земельный участок, расположен в зоне О – общественно – деловая зона. Градостроительными регламентами утвержденных правил землепользования и застройки городского поселения Нефтегорск

установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства в данной зоне:

№ п/п	Наименование предельного параметра	О
	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	
1.	Минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства кв. м	-
2.	Максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства, кв. м	-
3.	Минимальная площадь земельного участка для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, кв. м	-
4.	Максимальная площадь земельного участка для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, кв. м	-
5.	Минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) кв. м	-
6.	Максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) кв. м	-
7.	Минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки НА КАЖДЫЙ БЛОК , кв. м	-
8.	Максимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки НА КАЖДЫЙ БЛОК , кв. м	-
9.	Минимальная площадь земельного участка для среднеэтажной многоквартирной жилой застройки, кв. м	
10.	Максимальная площадь земельного участка для среднеэтажной многоквартирной жилой застройки, кв. м	
11.	Минимальная площадь земельного участка для хранения автотранспорта, кв. м	-
12.	Максимальная площадь земельного участка для хранения автотранспорта, кв. м	-
13.	Минимальная площадь для предоставления коммунальных услуг, кв. м	4
14.	Минимальная площадь земельного участка для дошкольного, начального и среднего общего образования, кв. м	4000
15.	Минимальная площадь земельного участка для среднего и высшего профессионального образования, кв. м	7500
16.	Минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества, кв. м	-
17.	Максимальная площадь земельного участка для ведения огородничества, кв. м	-
18.	Минимальная площадь земельного участка для ведения садоводства, кв. м	-
19.	Максимальная площадь земельного участка для ведения садоводства, кв. м	-
20.	Минимальная площадь земельных участков для видов разрешенного использования, не указанных в пунктах 1-17 настоящей таблицы, м	15
21.	Максимальная площадь земельных участков для видов разрешенного использования, не указанных в пунктах 1-17 настоящей таблицы, м	-
	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	
22.	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	22,5
	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
23.	Минимальный отступ от границ земельных участков до отдельно стоящих зданий, м	5
24.	Минимальный отступ от границ земельных участков до строений и сооружений, м	5
25.	Минимальный отступ от границ земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной застройки в месте примыкания с соседними блоками, м	-
26.	Минимальный отступ от границ земельных участков до дошкольных образовательных учреждений и объектов начального общего и среднего общего образования, м	10
27.	Минимальный отступ от границ земельного участка для иных видов разрешенного использования, не указанных в пунктах 20-24 настоящей таблицы, м	-
	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	
28.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для индивидуальной жилой застройки, %	-
29.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, %	-
30.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) %	-
31.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированной жилой застройки, %	-
32.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для предоставления коммунальных услуг, %	90
33.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для ведения огородничества, %	-
34.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для ведения садоводства, %	-

№ п/п	Наименование предельного параметра	0
35.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для иных видов разрешенного использования, не указанных в пунктах 26-32 настоящей таблицы, %	-
	Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
36.	Минимальный отступ (бытовой разрыв) между зданиями индивидуальной жилой застройки и (или) зданиями блокированной жилой застройки, м	-
37.	Минимальный отступ (бытовой разрыв) между зданиями многоквартирной жилой застройки, м	-
38.	Максимальное количество блоков в блокированной жилой застройке, шт.	-
39.	Максимальная площадь встроенных и пристроенных помещений нежилого назначения в жилых зданиях (за исключением объектов образования и здравоохранения), кв.м	-
40.	Максимальная площадь отдельно стоящих зданий, строений нежилого назначения (за исключением объектов образования, здравоохранения и объектов физической культуры и спорта, хранения и стоянки транспортных средств), кв.м	2000
41.	Максимальная площадь отдельно стоящих зданий объектов физической культуры и спорта, кв.м	-
42.	Максимальная высота капитальных ограждений земельных участков, м	0
43.	Минимальная площадь отдельно стоящих объектов гаражного назначения, объектов обслуживания автотранспорта, кв.м	10
44.	Максимальная площадь отдельно стоящих объектов гаражного назначения, объектов обслуживания автотранспорта, кв.м	1200
45.	Максимальная площадь объектов капитального строительства (кв.м) предназначенных для продажи товаров, торговая площадь	-

Водоснабжение – по данным АО «Водоканал» водоснабжение объекта капитального строительства технические условия по подключению будут выданы заказчику строительства на основании договора технологического присоединения, после подачи заявки установленного образца на технологическое присоединение в адрес АО «Водоканал»

Электроснабжение - по данным ЗАО «Самарская сетевая компания» технические условия по подключению к электрическим сетям будут выданы заказчику строительства на основании договора технологического присоединения в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004г. №861, после подачи заявки установленного образца на технологическое присоединение в адрес АО «Самарская сетевая компания.»

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83.

Согласно пункту 9 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83, организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, в случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-

технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в выдаче таких условий.

При этом данное обстоятельство не является препятствием для проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Земельный кодекс РФ 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.

Отсутствие возможности подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не является препятствием для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

В данном аукционе Организатор прописал технические условия в соответствии с действующим законодательством.

Исходя из вышеизложенного, Организатор аукциона, необоснованно отказал от проведения Аукциона, что не соответствует требованиям п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ.

Указанные доводы подтверждаются аналогичной практикой, а именно решением Управление Федеральной антимонопольной службы по Самарской области от 11.06.2021 №6067/7.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Таким образом, указанной нормой предусмотрена возможность обжалования в антимонопольный орган действий (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

На основании вышеизложенного, прошу:

1. Провести проверку по данной жалобе.
2. Признать организатора торгов Администрацию муниципального района Нефтегорский Самарской области, нарушившим требования п. 24 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Обязать организатора торгов Администрацию муниципального района Нефтегорский Самарской области провести аукцион.

Приложение:

- 1) Извещение о проведении открытого аукциона: Аукционная документация с приложениями.
- 2) Постановление от 26.07.2021 № 1039 об отмене открытого аукциона по продаже земельного участка.
- 3) Решение Управление Федеральной антимонопольной службы по Самарской области от 11.06.2021 №6067/7