

Управление Федеральной антимонопольной
службы по Ставропольскому краю
355003, г. Ставрополь, ул. Ленина 384
Телефон/факс: (8652) 35-51-19

3

Орган, действия которого обжалуются:
Организатор аукциона -
АДМИНИСТРАЦИЯ КОЧУБЕЕВСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ
357000, КРАЙ СТАВРОПОЛЬСКИЙ, РАЙОН
КОЧУБЕЕВСКИЙ, СЕЛО КОЧУБЕЕВСКОЕ,
УЛИЦА ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ, д. ДОМ
64
Телефон/факс : 88655020151
Адрес электронной почты:
akmr.zemlia@gmail.com

ЖАЛОБА

в порядке ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года
№135-ФЗ «О защите конкуренции»

Администрацией Кочубеевского муниципального района
Ставропольского края был организован аукцион, информация о котором
была размещена на официальном сайте www.torgi.gov.ru, номер извещения
№110419/13866329/01 от 12.04.2019 . В соответствии с аукционной
документацией предметом торгов являлось возможность права аренды и
выкупа земельных участков, по лотам 1-11.

Лот №1. Земельный участок с кадастровым номером 26:15:000000:6649, площадью 2180
кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного
использования: обеспечение сельскохозяйственного производства, местоположение:
Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Кочубеевский, ориентир хутор
Харьковский, примерно 100 м по направлению на запад от него, территория СПКК
Западный. Начальная цена арендной платы за земельный участок, согласно отчета № 91 от
08.04.2019 года об определении начального размера рыночной стоимости годовой
арендной платы за земельный участок, составляет 3008 рублей 00 копеек в год. Размер
задатка: 2857 рублей 60 копеек. Шаг аукциона: 90 рублей 00 копеек.

Лот №2. Земельный участок с кадастровым номером 26:15:290201:44, площадью 20810 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: обеспечение сельскохозяйственного производства, местоположение: Р.Ф., Ставропольский край, Кочубеевский район, местоположение, ориентир хутор Прогресс, примерно 550 м по направлению на юго-восток от него, территория СПКК Междуреченский. Начальная цена арендной платы за земельный участок, согласно отчета № 90 от 08.04.2019 года об определении начального размера рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок, составляет 6243 рубля 00 копеек в год. Размер задатка: 5930 рублей 85 копеек. Шаг аукциона: 180 рублей 00 копеек.

Лот №3. Земельный участок с кадастровым номером 26:15:310902:681, площадью 758 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: предпринимательство, местоположение: Российская Федерация, Ставропольский край, Кочубеевский район, станица Беломечетская, улица Потапенко, номер 5а. Начальная цена арендной платы за земельный участок, согласно отчета № 88 от 08.04.2019 года об определении начального размера рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок, составляет 7800 рублей 00 копеек в год. Размер задатка: 7410 рублей 00 копеек. Шаг аукциона: 230 рублей 00 копеек.

Лот №4. Земельный участок с кадастровым номером 26:15:250701:756, площадью 725 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты придорожного сервиса, местоположение: Р.Ф., Ставропольский край, Кочубеевский район, село Ивановское, улица Чапаева, 20 А. Начальная цена арендной платы за земельный участок, согласно отчета № 87 от 08.04.2019 года об определении начального размера рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок, составляет 34771 рубль 00 копеек в год. Размер задатка: 33032 рубля 45 копеек. Шаг аукциона: 1040 рублей 00 копеек.

Лот №5. Земельный участок с кадастровым номером 26:15:041402:23, площадью 12656 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: обеспечение сельскохозяйственного производства, местоположение: Российская Федерация, Ставропольский край, Кочубеевский район, поселок Свистуха, примерно 4300 м по направлению на юго-восток, территория ОАО Восход. Начальная цена арендной платы за земельный участок, согласно отчета № 89 от 08.04.2019 года об определении начального размера рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок, составляет 3797 рублей 00 копеек в год. Размер задатка: 3607 рублей 15 копеек. Шаг аукциона: 113 рублей 00 копеек.

Лот №6. Земельный участок с кадастровым номером 26:15:051504:464, площадью 61 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для предпринимательской деятельности, местоположение: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Кочубеевский, с Балахоновское, ул Первомайская, 8 "Б". Начальная цена арендной платы за земельный участок, согласно отчета № 98 от 08.04.2019 года об определении начального размера рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок, составляет 2014 рублей 00 копеек в год. Размер задатка: 1913 рублей 30 копеек. Шаг аукциона: 60 рублей 00 копеек.

Лот №7. Земельный участок с кадастровым номером 26:15:140602:196, площадью 3000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для

ведения личного подсобного хозяйства, местоположение: край Ставропольский, р-н Кочубеевский, х. Васильевский, ул. Гайнулина, дом 205. Начальная цена арендной платы за земельный участок, согласно отчета № 97 от 08.04.2019 года об определении начального размера рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок, составляет 1422 рубля 00 копеек в год. Размер задатка: 1350 рублей 90 копеек. Шаг аукциона: 40 рублей 00 копеек.

Лот №8. Земельный участок с кадастровым номером 26:15:292102:785, площадью 2999 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, местоположение: Р.Ф. Ставропольский край, Кочубеевский район, хутор Новозеленчукский, ул. Зеленая, 32. Начальная цена арендной платы за земельный участок, согласно отчета № 96 от 08.04.2019 года об определении начального размера рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок, составляет 1206 рублей 00 копеек в год. Размер задатка: 1145 рублей 70 копеек. Шаг аукциона: 30 рублей 00 копеек.

Лот №9. Земельный участок с кадастровым номером 26:15:292102:786, площадью 2999 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, местоположение: Р.Ф. Ставропольский край, Кочубеевский район, хутор Новозеленчукский, ул. Зеленая, 30. Начальная цена арендной платы за земельный участок, согласно отчета № 96 от 08.04.2019 года об определении начального размера рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок, составляет 1206 рублей 00 копеек в год. Размер задатка: 1145 рублей 70 копеек. Шаг аукциона: 30 рублей 00 копеек.

Лот №10. Земельный участок с кадастровым номером: 26:15:100602:432, площадью 524 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, местоположение: Ставропольский край, р-н Кочубеевский, с. Заветное, ул. Кочубея, 3 Б. Начальная цена арендной платы за земельный участок, согласно отчета № 99 от 08.04.2019 года об определении начального размера рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок, составляет 1608 рублей 00 копеек в год. Размер задатка: 1527 рублей 60 копеек. Шаг аукциона: 40 рублей 00 копеек.

Лот №11. Земельный участок с кадастровым номером 26:15:120209:13, площадью 35610 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование, местоположение: Российская Федерация, Ставропольский край, Кочубеевский район, ориентир западная окраина хутора Стародворцовский, примерно 6200 м по направлению на юго-запад от ориентира. Начальная цена арендной платы за земельный участок, согласно отчета № 93 от 08.04.2019 года об определении начального размера рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок, составляет 10683 рубля 00 копеек в год. Размер задатка: 10148 рублей 85 копеек. Шаг аукциона: 320 рублей 00 копеек.

Я, Любименко В.В., намереваясь воспользоваться своим гражданским правом на участие в указанном аукционе, не имею возможности на ознакомление с характеристиками объектов, являющихся предметом аукциона.

Считаю, что организатором торгов в нарушение п.п. 4 п. 21 ст. 39.1 Земельного кодекса РФ. в извещении о проведении аукциона не в полном объеме указаны сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к объекту, содержащиеся сведения о подключении 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 подключения (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Так частями 3, 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации закреплено следующее:

3. 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 осуществляются в следующем порядке, 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

8. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если, в том числе:

4) 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.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации утверждено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе:

4) 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 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 (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Министерство экономического развития РФ в письме от 30 июня 2015 года № Д23и-3009 разъяснило:
«Положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации».

В данном конкретном случае в извещении отсутствуют сведения как о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, так и о невозможности такого подключения к сетям электрохозяйства, а также к сетям газоснабжения, теплоснабжения и водоотведения. В

аукционной документации имеются лишь фактические отписки ресурсоснабжающих организаций, о не предоставлении информации.

Отсутствие в извещении указанных сведений не позволяет заинтересованным лицам получить необходимую и достаточную информацию для принятия решения об участии.

От наличия технических условий на подключение такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также от размера платы за технологическое присоединение построенного объекта к сетям, наличия возможности такого присоединения зависит объем финансовых вложений победителя аукциона в строительство выигранного объекта. То есть организатор аукциона не предоставил участникам полной и достоверной информации об аукционе и его лотах в части технических условий водопользования и водоотведения, электричества и газа, а также платы за подключение и параметрах разрешенного строительства.

Более того Кочубеевский филиал ГУП «Водоканал» сообщает организатору торгов, что не может предоставить информации по технологическому присоединения, объектов по лотам № 3 и №4, поскольку не является собственником указанных сетей, однако организатор аукциона не обратился повторно к ресурсоснабжающей организации, являющейся собственником сетей за техническими условиями.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 г. N 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Пунктом 9 вышеупомянутых Правил определено, что организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса органа местного самоуправления о предоставлении технических условий 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, исходя из смысла вышеприведенных норм, следует прямая, установленная законом, обязанность Администрации – как Организатора торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков, не только обратиться эксплуатирующую организацию за получением технических условий, но и

получить их, и выставить на торги земельный участок с уже имеющимися техническими условиями.

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Указанная правовая позиция согласуется с выводами Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа, изложенными в постановлении от 14.10.2013 по делу № А32-25338/2012.

На основании вышеизложенного, в силу части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия торгов.

Таким образом, в действиях должностных лиц администрации Кочубеевского муниципального района имеют место нарушения Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выразившиеся в отсутствии необходимой информации о предмете аукциона, и соответственно, в ограничении потенциального круга участников аукциона.

На основании вышеизложенного, ст.18.1, ч.1 ст.17 ФЗ РФ «О защите конкуренции»,

ПРОШУ:

- признать нарушением порядка организации и проведения торгов по лотам № 1-11, действия должностных лиц администрации Кочубеевского муниципального района, связанные с отсутствием необходимой информации о предмете аукциона, выдать предписание должностным лицам администрации Кочубеевского муниципального района об устранении указанных нарушений по указанным лотам, информация о которых размещена на официальном сайте www.torgi.gov.ru, номер извещения №110419/13866329/01 от 12.04.2019.

15.05.2019 года