

19.04.2021



**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
ЖК ЛЮБИМЫЙ КВАРТАЛ»**

460052, г. Оренбург, ул. Карпова, д.3/1, оф.2
ИНН 5610235203 КПП 561001001

«16» апреля 2021г.

**В Управление Федеральной
антимонопольной службы по Оренбургской области**

Фактический адрес: 460000; г. Оренбург, ул. Краснознаменная, д. 22
Почтовый адрес: 460046; г. Оренбург, ул. 9 Января, д. 64

16.04.21

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик ЖК
Любимый Квартал»

460052; г. Оренбург, ул. Карпова, д. 3/1, оф. 2
телефон: +79225428832
эл.почта: gklk2019@mail.ru

Сведения об организаторе торгов: Департамент градостроительства и земельных
отношений администрации города Оренбурга


460000; г. Оренбург, ул. Советская, д. 47
Тел. 8 (3532) 98-78-91, 98-72-73

**ЖАЛОБА НА ДЕЙСТВИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ (АУКЦИОНА)
(В ПОРЯДКЕ СТ. 18.1 ЗАКОНА О ЗАЩИТЕ КОНКУРЕНЦИИ)**

16.03.2021 на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 160321/1276090/01 о проведении 23.04.2021 аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (в частности, лот 21/09 (на официальном сайте РФ - лот № 1)).

Предметом указанного аукциона является право на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 56:44:0202007:9934, площадью 170494 кв. м. Местоположение: РФ, г.Оренбург, ул. Гаранькина, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0202007. Разрешенное использование: многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка) (код 2.6. приложения к приказу Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 “Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков”, группа 1 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п “Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования “город Оренбург”). Категория земель: земли населенных пунктов. Срок аренды 158 месяцев. Основные параметры строительства: этажность застройки 9 этажей и выше.

3977
16 АПР 2021 *10:03*



Организатором торгов в оспариваемом аукционе выступает специальный субъект – орган государственной власти – Департамент градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга.

Организатором торгов допущены следующие нарушения процедуры торгов.

I. Допущены нарушения п. 9 ч. 21 ст. 39.11 , п. 1 ч. 8 и ч.9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.

Согласно пп. 9 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.

В соответствии с п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), **договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.**

Срок необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, учитывается, в том числе при подготовке проектной документации предусмотрен Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15.05.2020 № 264/ПР "Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений" (далее - Приказ).

Согласно Извещению разрешенным использованием земельного участка является многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Извещение предусматривает строительство на указанном земельном участке многоквартирных жилых домов, этажностью 9 этажей и выше.

Вместе с тем, как следует из Извещения, срок, на который земельный участок передается в аренду, равен 158 месяцев.

Указанный срок соответствует двукратному (ч. 9 ст. 39.8 ЗК РФ) сроку, необходимому для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, соответствующему **п. 7 приложения к Приказу Минстроя РФ от 15.05.2020 № 264/ПР и относящемуся к комплексу зданий.**

Однако, Извещение не предусматривает строительства на указанном земельном участке комплекса зданий.

Действующее законодательство применительно к понятию "комплекс зданий" использует норму ст. 133.1 Гражданского кодекса РФ, в силу которой комплексом зданий является единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов **в целом как одну недвижимую вещь.** К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Другими словами, комплексом зданий является единый объект недвижимости, сочетающий в себе различное функциональное назначение (в том числе, жилое).

Очевидно, что такой подход противоречит целям предоставления земельного участка в аренду, поскольку передача квартир в собственность может осуществляться только после окончательного ввода в эксплуатацию всего комплекса зданий (вплоть до истечения всего срока аренды - 158 месяцев).

В свою очередь, поскольку из Извещения следует, что земельный участок предоставляется в аренду для строительства отдельно стоящих многоквартирных домов, то срок аренды такого земельного участка подлежит определению без учета п. 7 Приложения к Приказу Минстроя РФ от 15.05.2020 № 264/ПР и не может составлять 158 месяцев.

В этом случае, в соответствии с Приказом № 264/ПР срок аренды земельного участка подлежит определению исходя из площади объектов капитального строительства и не может превышать 128 месяцев (2 x 64 месяца).

Следовательно, срок договора аренды земельного участка, установленный Извещением, не соответствует перечисленным правовым нормам. Организатором торгов нарушены нормы п. 9 ч. 21 ст. 39.11, п. 1 ч. 8 и ч. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.

Указанная позиция подтверждается действующей правоприменительной практикой (см., например, решение Саратовского УФАС России от 02.12.2019 № 064/10/18.1-795/2019, решение Волгоградского УФАС от 14.02.2019 № 034/01/18.1-46/2019 и т.д.).

II. Допущены нарушения п. 4 ч. 21 ст. 39.11 и п. 3 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

1. Нарушения в части не указания в Извещении предельной этажности и/или предельной высоты зданий.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе 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).

Как следует из ч. 1 ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Другими словами, из статьи 38 ГрК РФ следует, что применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются предельные параметры разрешенного строительства, в том числе, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.

Предельная высота возводимых объектов недвижимости на земельном участке, право на аренду которого является предметом аукциона, является одним из определяющих условий для принятия потенциальными претендентами решения о подаче заявки на участие в аукционе, поскольку от количества максимально возможного строительства квартир, зависит объем необходимых для вложения в строительство финансовых средств и получения после этого прибыли от реализации построенных объектов, то есть рентабельность деятельности субъектов предпринимательской деятельности (Решение Чувашского УФАС России от 06.03.2018 по делу № 41/05-СМЗ-2017).

Как отмечено в Извещении: основные параметры строительства: этажность застройки - 9 этажей и выше.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены пунктом "г" раздела 3 (Зона среднеэтажной (5-8 этажей) и многоэтажной (9 этажей и выше) застройки домами многоквартирными Ж.З) статьи 49 (Жилые зоны "Ж") Правил землепользования и застройки муниципального образования "город Оренбург", утвержденных Решением Оренбургского городского Совета 25.12.2012 № 557:

- минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома в проектируемой застройке не установлена, предельный максимальный размер земельного участка для данной территориальной зоны не установлен;

- расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с техническими регламентами и нормами противопожарной безопасности и инсоляции;

- вместимость гаража индивидуального автотранспорта внутри территориальной зоны не должна превышать 500 машино-мест на 1 сооружение;

- полезная площадь встроенно-пристроенных общественно-торговых учреждений - не регламентируется;

- максимальный процент застройки земельного участка - не установлен;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - не установлены;

- предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не установлены;

- максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь, не установлены.

Коэффициент застройки квартала:

1) для среднеэтажной застройки - 0,4;

2) для многоэтажной застройки - 0,4.

Коэффициент плотности застройки квартала:

1) для среднеэтажной застройки - 1,2;

2) для многоэтажной застройки - 1,2.

Часть 1.1. ст. 38 ГрК РФ устанавливает, что в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе

их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Вместе с тем, правоприменительная практика исходит из того, что для целей организации и проведения аукциона на право аренды земельного участка указанная норма не применяется: "положения указанной нормы ч. 1.1. ст. 38 ГрК РФ не касаются извещения и проведения аукциона, содержание которого установлено подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ" - постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 30.04.2019 № Ф06-46353/2019.

Кроме того, указанные выше Правила землепользования и застройки МО "город Оренбург" в части предельной этажности или предельной высоты содержит формулировку "не установлены", а "не подлежат установлению" (ч. 11 ст. 38 ГрК РФ), что подразумевает, что такие предельные параметры могут быть установлены в дальнейшем (непосредственно после проведения аукциона), как путем внесения изменения в соответствующий градостроительный регламент, так и посредством определения в градостроительном плане земельного участка.

Несмотря на отсутствие в градостроительном регламенте установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их отсутствие в извещении о проведении аукциона ограничивает возможность участия неопределенного круга лиц в торгах. Этажность и предельная высота здания могут влиять на стоимость аренды земельного участка, под строительство которого он предоставляется. Кроме того, отсутствие в градостроительном регламенте сведений о предельном количестве этажей или предельной высоты здания, сооружения, строения, не позволяет проектировать и строить здания без учета требований, установленных техническим регламентами. Кроме того, указание спорных параметров при строительстве зданий может иметь значение для соблюдения однородности территориальной зоны (решение Астраханского УФАС от 01.08.2018 № 39-НТ-04-18, постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 30.04.2019 № Ф06-46353/2019).

Поскольку в Извещении не указана предельная (максимальная) этажность и/или высота зданий, то организатором торгов допущены нарушения п. 4 ч. 21 ст. 39.11 и п. 3 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

2. Нарушения в части не указания в Извещении максимального процента застройки в границах земельного участка.

Исходя из анализа указанных выше норм ст. 38 ГрК РФ и п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ следует, что к числу предельных параметров разрешенного строительства относится также максимальный процент застройки в границах земельного участка.

Как следует из Правил землепользования и застройки МО "город Оренбург" в отношении указанного параметра также использована формулировка "не установлен".

В свою очередь, для целей определения такого параметра может быть использован коэффициент застройки квартала - 0,4.

В соответствии с приложением Б. СП 42.13330.2016. "Свод правил Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений." коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала).

Из пункта 5.4. СП 42.13330.2016. "Свод правил Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений." следует, что территории жилой зоны организуются в виде следующих функционально-планировочных жилых образований:

- квартал и микрорайон - основные элементы планировочной структуры застройки в границах красных линий или других границ, размеры территорий которых составляют до 5 га и до 60 га соответственно.

Другими словами, из системного анализа указанных норм (СП 42.13330.2016 и Правила землепользования и застройки МО "город Оренбург") следует, что коэффициент застройки применим исключительно к кварталу, размер которого не может превышать 5 га.

В свою очередь, как следует из Извещения площадь земельного участка составляет 170 494 кв.м. (т.е., более 17 га).

Однако, ни СП 42.13330.2016, ни Правила землепользования и застройки МО "город Оренбург" не содержат нормативных требований к земельному участку такой площади.

Градостроительный план на такой земельный участок не составлялся.

В связи с этим, указанное обстоятельство указывает на невозможность определения максимального процента застройки в границах земельного участка, что, в свою очередь, создает неопределенность относительно площади размещаемых на таком участке зданий, что объективно препятствует потенциальным заявителям в определении рентабельности строительства многоквартирных домов на указанном земельном участке.

При таких обстоятельствах, организатором торгов нарушены п. 4 ч. 21 ст. 39.11 и п. 3 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

III. Допущены нарушения ч. 14 ст. 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с ч. 14 ст. 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.

Извещением установлено, что начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка составляет 69 086 000 рублей.

Полагаем, что начальная цена предмета аукциона определена на основании результатов рыночной оценки.

Правильность указанного суждения подтверждается следующим.

29.03.2021 обществом в адрес организатора торгов был направлен запрос информации в отношении соответствующих результатов оценки предмета аукциона.

Обществу было предложено ознакомиться с аукционной документацией по месту нахождения организатора торгов.

В свою очередь, при ознакомлении с аукционной документацией по месту нахождения организатора торгов, должностное лицо последнего отказалось предоставить представителю общества [] для ознакомления содержание отчета, ограничившись предоставлением только его титульного листа - Отчет об оценке рыночной стоимости арендной платы в год № 218-Н/2020 от 21.12.2020 г.

В этой связи отметим, что как следует из письма Организатора торгов от 18.01.2021 № 01-24/14 указанный Отчет об оценке № 218-Н/2020 от 21.12.2020 года определял начальную цену предмета аукциона по Извещению о проведении аукциона № 291220/1276090/01 от 29.12.2020.

В свою очередь по указанному извещению Оренбургским УФАС России вынесено Решение № 056/10/18.161/2021 от 11.02.2021 о выдаче предписания об аннулировании торгов.

Поскольку в рамках настоящего аукциона Организатор торгов ссылается на Отчет № 218-Н/2020 от 21.12.2020 года, общество полагает, что начальная цена предмета аукциона установлена в нарушение ч. 14 ст. 39.11 ЗК РФ и ФЗ "Об оценочной деятельности", что подтверждается следующим.

В соответствии со ст. 11 ФЗ "Об оценочной деятельности" отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете. В отчете должны быть указаны: дата составления и порядковый номер отчета; основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки; сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков закона; сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона; цель оценки; точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки; стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки допущения; источники их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата; дата определения стоимости объекта оценки; перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таким образом, указанная норма устанавливает критерии объективной соотносимости результатов оценки с целью и предметом такой оценки.

Очевидно, что для целей определения начальной цены предмета настоящего аукциона **НЕ МОЖЕТ БЫТЬ** использован Отчет об оценке, относящийся к иному аукциону, содержащему иные параметры разрешенного строительства.

Так в Извещении № 291220/1276090/01 от 29.12.2020 в качестве параметров разрешенного строительства определены (в числе прочих) следующие:

- площадь застройки - 68200 - 102 300 кв. м.;
- этажность застройки - 14-20 этажей.

Тогда как в Извещении № 160321/1276090/01 в качестве параметров разрешенного строительства для того же земельного участка отражена **только** этажность - 9 этажей и выше.

Как отмечено в Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 30.04.2019 № Ф06-46353/2019 этажность зданий может влиять на стоимость аренды земельного участка под строительство которого он предоставляется.

Данное утверждение справедливо и для площади застройки такого земельного участка.

Поскольку начальная цена предмета аукциона обоснована Отчетом № 218-Н/2020 от 21.12.2020 под другие параметры строительства и не обоснована под параметры строительства, указанные в Извещении № 160321/1276090/0, то указанный Отчет не может служить основанием для определения такой начальной цены.

В связи с чем, Организатором торгов не соблюдены положения нормы ч. 14 ст. 39.11. ЗК РФ.

Одновременно ходатайствуем об истребовании от Организатора торгов Отчета № 218-Н/2020 от 21.12.2020 для целей оценки его по существу на предмет соответствия параметрам строительства, установленных Извещением № 160321/1276090/01 от 16.03.2021.

IV. Допущены нарушения п. 4 ч. 8 и п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

В силу пункта 4 ч. 8 ст. 39.11. ЗК РФ 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.

В Извещении о проведении торгов установлен вид разрешенного использования земельного участка - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6. приложения к приказу Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков").

Согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Поскольку на земельном участке предусматривается размещение объектов капитального строительства, у организатора торгов возникает обязанность по указанию технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении о проведении торгов.

Согласно пункту 20 статьи 2 ФЗ от 02.07.2013 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" под сетью инженерно-технического обеспечения понимается совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений.

Под системой инженерно-технического обеспечения понимается одна из систем зданий 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 (пункт 21 статьи 2 указанного Закона).

Так как к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, то указание в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к таким сетям является обязательным.

Указанный вывод имеется также в разъяснении ФАС России "Об обязательности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения", опубликованных 27.12.2019.

В указанных разъяснениях также отражено, что 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.

Требования к содержательной части сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения установлено подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11. ЗК РФ, в соответствии с которым 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.

В составе аукционной документации организатором торгов размещено письмо Филиала ПАО "Россети Волга" - "Оренбургэнерго" от 10.03.2021 № МР6/125/01.33/194 "О предоставлении информации".

Как следует из извещения о проведении аукциона **"техническая возможность присоединения объекта капитального строительства к электрическим сетям имеется"**.

Вместе с тем, указанное письмо Филиала ПАО "Россети Волга" - "Оренбургэнерго" **НЕ СОДЕРЖИТ СВЕДЕНИЙ** о наличии технических условий присоединения объекта капитального строительства к электрическим сетям.

Указанный вывод следует как из текста письма ("предварительный набор технических требований для технологического присоединения" при условии "строительства КЛ10кВ от РП-79 длиной 2 км. каждая и 2 КТПН-630кВа"), так и из Постановления Правительства РФ от 27.12.2004 (в ред. 27.12.2019) № 861 "Об утверждении правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям (далее Постановление Правительства РФ № 861).

Как следует из комплексного анализа вышеприведенных норм, целью размещения сведений о технических условиях подключения является сама возможность технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения (в данном случае, к электрическим сетям).

В соответствии с пунктом 28 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям (в составе Постановления Правительства РФ № 861) **критериями наличия технической возможности технологического присоединения являются:**

- а) сохранение условий электроснабжения (установленной категории надежности электроснабжения и сохранения качества электроэнергии) для прочих потребителей, энергопринимающие установки которых на момент подачи заявки заявителя присоединены к электрическим сетям сетевой организации или смежных сетевых организаций, а также неухудшение условий работы объектов электроэнергетики, ранее присоединенных к объектам электросетевого хозяйства;
- б) отсутствие ограничений на максимальную мощность в объектах электросетевого хозяйства, к которым надлежит произвести технологическое присоединение;
- в) отсутствие необходимости реконструкции или расширения (сооружения новых) объектов электросетевого хозяйства смежных сетевых организаций либо строительства (реконструкции) генерирующих объектов для удовлетворения потребности заявителя;
- г) обеспечение в случае технологического присоединения энергопринимающих устройств заявителя допустимых параметров электроэнергетического режима энергосистемы, в том числе с учетом нормативных возмущений, определяемых в соответствии с методическими указаниями по устойчивости энергосистем, утвержденными федеральным органом

исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление функций по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в топливно-энергетическом комплексе.

В соответствии с пунктом 29 указанных Правил в случае несоблюдения любого из указанных в пункте 28 настоящих Правил критериев считается, что техническая возможность технологического присоединения отсутствует.

Поскольку из письма филиала ПАО «Россети Волга» - «Оренбургэнерго» следует необходимость строительства объектов электросетевого хозяйства, то на настоящий момент техническая возможность технического присоединения отсутствует.

Указанное обстоятельство само по себе препятствует возможности строительства на указанном земельном участке.

Кроме того, указанное письмо филиала ПАО «Россети Волга» - «Оренбургэнерго» не может расцениваться как сведения о технических условиях в силу следующего:

1. из текста письма следует, что оно выдано в порядке исключения (то есть, выдача такого письма законом не предусмотрена);

2. в указанном письме отсутствуют сведения о конкретном земельном участке («земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0202007»). Вместе с тем, из Публичной кадастровой карты следует, что в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0202007 расположен не только земельный участок, в отношении которого проводится аукцион - 56:44:0202007:9934, но и земельный участок в отношении которого аукцион не проводится - 56:44:0202007:9711. Следовательно, сведения, содержащиеся в письме филиала ПАО «Россети Волга» - «Оренбургэнерго», не являются индивидуально-определенными, и в равной мере, могут относиться к каждому из указанных участков, что не соответствует требованиям Земельного кодекса РФ.

3. указанное письмо в нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11. ЗК РФ не содержит сведений о свободных мощностях существующих сетей (что препятствует проектированию конкретных объектов);

4. также указанное письмо определяет максимальную нагрузку (мощность) только для одного объекта капитального строительства, тогда как извещением о проведении аукциона предусмотрено строительство отдельно стоящих многоквартирных домов;

5. указанное письмо в нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11. ЗК РФ не содержит сведений о сроках подключения объектов капитального строительства.

Таким образом, письмо филиала ПАО «Россети Волга» - «Оренбургэнерго» не является сведениями о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к электрическим сетям, 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.

При таких обстоятельствах, а также с учетом отсутствия объективной возможности технологического присоединения к электрическим сетям на указанном земельном участке, организатором торгов нарушены нормы пункта 4 части 8 и пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Данная позиция подтверждается правоприменительной практикой (Решение Оренбургского УФАС России № 056/10/18.161/2021 от 11.02.2021).

Кроме того, организатор торгов, указав в извещении, что «техническая возможность присоединения объекта капитального строительства к электрическим сетям имеется», разместил информацию, не соответствующую действительности.

В соответствии с 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, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В данном случае заявитель является лицом, подавшим заявку на участие в торгах (что подтверждается документами, приложенными к настоящей жалобе).

На основании изложенного и, руководствуясь ст. 39.11 Земельного кодекса РФ и ст. 18.1. Закона о защите конкуренции

ПРОШУ:

1. Истребовать от Организатора торгов - Отчет об оценке № 218-Н/2020 от 21.12.2020.
2. Признать жалобу обоснованной.
3. Приостановить процедуру проведения назначенного на 23.04.2021 года аукциона на право на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 56:44:0202007:9934, площадью 170494 кв. м. Местоположение: РФ, г.Оренбург, ул. Гаранькина, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0202007. Разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6. приложения к приказу Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 1 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 369Э-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "город Оренбург"). Категория земель: земли населенных пунктов. Срок аренды 158 месяцев. Основные параметры строительства: этажность застройки 9 этажей и выше.
4. Признать организатора аукциона нарушившим п. 3 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 4 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 9 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, ч. 14 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 1 ч. 8 и ч. 9 ст. 39.8 ЗК РФ.
5. Выдать организатору торгов предписание об аннулировании торгов - открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 160321/1276090/01 от 16.03.2021).

Приложения:

1. Копия извещения № 160321/1276090/01 от 16.03.2021 о проведении аукциона на право заключение договора аренды земельных участков.
2. Копия письма Филиала ПАО "Россети Волга"- "Оренбургэнерго" от 10.03.2021 № МР6/125/01.33/194 "О предоставлении информации".
3. Копия Устава заявителя
4. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении заявителя
5. Копия решения и приказа о назначении генерального директора
6. Выписка ЕГРЮЛ в отношении Департамента
7. Скриншот с сайта публичной кадастровой карты в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0202007:9934
8. Скриншот с сайта публичной кадастровой карты в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0202007:9711
9. Документы, подтверждающие участие в аукционе
10. Извещение № 291220/1276090/01 от 29.12.2020
11. Копия запроса информации от 29.03.2021
12. Копия письма № 01-24/2066 от 07.04.2021г



- 12. Копия запроса от 30.12.2020
- 13. Копия письма от 18.01.2021 № 01-24/14
- 14. Копия титульного листа Отчета об оценке № 218Н-Н/2020 от 21.12.2020
- 15. Копия решения Оренбургского УФАС России № 056/10/18.1-61/2021 от 11.02.2021

Генеральный директор
ООО «Специализированный
застройщик ЖК Любимый квартал»

