

02.02.2023 г. МКУ «Департамент городского имущества и земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик» объявило аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Нальчик, ул. Тарчокова, д.21, корп.2; площадь 3 251,0 кв. м.; кадастровый № 07:09:0104019:41; категория земель - земли населенных пунктов; вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); государственная собственность не разграничена.

Извещение №22000029610000000029 на сайте <https://torgi.gov.ru>

Считаю, что организатор торгов нарушил требования, предъявляемые к процедуре проведения аукциона, в частности, скрыл существенную информацию о земельном участке, который передается в аренду.

1. Согласно п. 4 ч. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать: сведения 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).

В п. 4 таблицы извещения указано: «Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения прилагается в составе настоящего извещения:

- письмо ООО «Новые тепловые сети» от 02.11.2022г. № 731;
- письмо МУП «Водоканал» от 02.11.2022 г. № 6143;
- письмо филиала в г.о. Нальчик АО «Газпром Газораспределение Нальчик» от 02.11.2022 г. № 1701».

Однако, размещенное извещение данную информацию не содержит. К извещению прилагается только выписка из ЕГРН. Таким образом, организатор торгов предлагает потенциальным участникам самостоятельно искать информацию, которая должна быть представлена в составе извещения, что противоречит требованиям закона и затрудняет возможность подачи заявки на участие в аукционе.

Недопустимость подобных действий при размещении извещения подтверждается судами, например, постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 25 мая 2017 г. N А63-9837/2016:

*«С учетом изложенного суды пришли к выводу о том, что функционал официального сайта обеспечивает возможность размещения всей информации, предусмотренной 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе информации о параметрах разрешенного строительства и технических условиях подключения независимо от объема размещаемой информации, в том числе посредством прикрепления к извещению приложений. Суды установили, что технические возможности сайта позволяют прикрепить текстовые файлы без ограничения размера, что не повлекло бы за собой дополнительных расходов организатора аукциона, но обеспечило бы возможность неопределенному кругу лиц ознакомиться с документацией об аукционе в полном объеме. Следовательно, ссылка министерства на возможность получения части информации (о параметрах разрешенного строительства и технических условиях подключения) по*



адресу организатора торгов препятствует заинтересованным потенциальным участникам аукциона оценить потенциальные риски, предстоящие расходы, связанные со строительством, возможность надлежащего исполнения обязательств по строительству объекта, и ряд других существенных обстоятельств. В связи с этим отсутствие указанной информации в свободном доступе ограничивает потенциальный круг претендентов на получение земельного участка и приводит к ограничению конкуренции. Нарушение порядка опубликования (размещения) извещения о проведении торгов, конкурсной документации влечет ограничение доступа к информации о доведении конкурса заинтересованных лиц, следовательно, действия (бездействие) организатора торгов привели к ограничению круга участников торгов».

2. На земельном участке, являющемся предметом торгов, расположена трансформаторная подстанция, которая является недвижимым имуществом.

При этом в соответствии с п. 9 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком.

В извещении так же отсутствует упоминание о наличии на земельном участке указанного сооружения, что нарушает требования п. 4 ч. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, обязывающего организатора торгов предоставлять точную и достоверную информацию о предмете торгов.

К аналогичным выводам пришла комиссия УФАС по КБР в решении от 13.06.2019 по делу №007/10/18.1-213/2019 при рассмотрении жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, которое оставлено без изменения решением АС КБР (дело №А20-3565/2019). В частности, суд со ссылкой на ст. 37, п. 4 ч. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ указал:

*«на земельном участке располагаются опоры линий электропередач. Вместе с тем, вопреки указанной норме в извещении о проведении аукциона отсутствовала указанная информация... При таких обстоятельствах, существенно влияющих на решение покупателем вопроса о приобретении права аренды земельного участка, суд пришел к выводу о том, что решение, вынесенное антимонопольной службой, является законным и обоснованным».*

3. Прошу также провести проверку по установлению 100% размера задатка, что ограничивает количество участников торгов.

На основании изложенного прошу приостановить аукцион, рассмотреть настоящую жалобу в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ и обязать организатора торгов привести извещение в соответствие с требованиями закона.