

Чувашское УФАС России  
Рег. номер 1601/20  
зарегистрирован 21.02.2020



20 февраля 2020 г.

### ЖАЛОБА

#### на действия организатора торгов – администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики

Администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, на основании постановления администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от 06.12.2019 г. № 327, в редакции постановления администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от «21» января 2020г. № 9 «Об изменении постановления главы администрации Мариинско-Посадского городского поселения от 06.12.2019г. № 327 «О проведении аукциона по продаже земельных участков, собственность на которые не разграничена» проводится аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений, по продаже земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности, который состоится 26 февраля 2020 года в 10 час. 30 мин. по адресу - 429570, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 47, каб. 108.

Организатором аукциона выступает администрация Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики.

На аукцион выставлен следующий земельный участок:

- Лот № 2 – земельный участок из категории земель населенных пунктов, разрешенное использование – для **строительства индивидуального жилого дома**, местоположение: Чувашская Республика – Чувашия, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Московская, кадастровый № : 21:16:010603:29, площадью 1081 кв.м..

22 января 2020 извещение о проведении торгов № 220120/6291144/01 размещено на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru> по адресу <https://torgi.gov.ru/?wicket:interface=:6:::>

При ознакомлении с документацией на официальном сайте торгов мною были выявлены нарушения, допущенные организатором торгов порядка подготовки, организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности.

**1. Организатором аукциона нарушены требования пункта 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации**

Согласно статьям 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

**Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи и аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.**

В пункте 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ» установлен официальный сайт РФ [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

В нарушение вышеназванных норм Закона о защите конкуренции и Земельного кодекса Российской Федерации администрацией городского поселения на сайте муниципального образования и в газете «Посадский вестник» не было опубликовано извещение о проведении аукциона, что привело к ограничению конкуренции повлияло на порядок проведения и результатов аукциона (круг участников аукциона, определение победителя аукциона).

**2. Организатором аукциона нарушены требования части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать определённые императивные сведения. Определённая в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе, в свободном доступе.**

Однако, в обнародованном на официальном сайте торгов Извещении о проведении торгов № 220120/6291144/01 по всем Лотам Организатор торгов в нарушении требований п. 4 части 21 ст. 39.11 ЗК РФ не указал описания местоположения земельных участков.

Границы являются главным индивидуализирующим признаком земельного участка и определяются при выполнении кадастровых работ по межеванию (часть 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»; часть 2 статьи 8 Закона № 218-ФЗ).

Приобщенные Организатором торгов копии страниц Отчета оценщика «Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости, «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости» не содержат надлежащего Описания местоположения земельных участков, а именно описание местоположения границ указанных земельных участков на местности.

В силу части 8 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

Согласно данным из информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а именно с сайта Публичной кадастровой карты Росреестра, границы земельных участков не определены. Указанное нарушение отражено также в Извещении.

Так, в графе «Описание земельного участка» по Лоту № 2 стоит прочерк.

Приобщенная к Извещению на сайте торгов Организатором торгов Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости, хотя и содержит описание местоположения границ земельного участка по лоту, однако не связано ни с одним Извещением как на официальном сайте торгов, так и на официальном сайте муниципального образования – Мариинско-Посадского района Чувашской Республики.

Следовательно, организатором торгов нарушено требование пункта 1 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса, а именно предметом аукциона являются земельные участки, границы которого подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», а также подп. 4 п. 21 Земельного кодекса Российской Федерации. Извещение о проведении аукциона не содержит точного описания земельного участка.

### 3. Уполномоченный орган допустил существенные нарушения законодательства.

Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц (часть 1 статьи 39.11 ЗК РФ).

Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом (часть 11 статьи 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. (часть 14 статьи 39.11 ЗК РФ).

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона (часть 18 статьи 39.11 ЗК РФ).

Принимая решение о проведении аукциона, постановление администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от 27.11.2019г. № 314, уполномоченный орган допустил существенные нарушения законодательства:

1. Не утвердил указанным муниципальным актом Извещение о проведении аукциона, состав аукционной документации, соответственно **не установлено время, место и порядок проведения аукциона**, сроки подачи заявок на участие в аукционе порядок внесения и возврата задатка.

2. На основании части 12 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона. При этом итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). В прилагаемой выписке из ЕГРН кадастровая стоимость земельного участка указана в размере 1 947 583,65 рублей. При этом Организатор торгов устанавливает начальную цену продажи в размере 738 000 (семьсот тридцать восемь тысяч ) рублей 00 копеек. Основания – отчет независимого оценщика по определению рыночной стоимости указанного выше участка не указан. Поэтому в действиях администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики безусловно имеются нарушения требования ч. 17 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации

3. Само решение уполномоченного органа на проведение аукциона - постановление администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от 27.11.2019г. № 314, не было обнародовано в установленном порядке.

Таким образом, условия проведения аукциона по продаже земельного участка не определены в установленном порядке, что является нарушением требований части 1 статьи 17 Федерального закона «О конкуренции», пункта 1 статьи 37 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации» и не обеспечивает справедли-

вость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

4. Допущены нарушения законодательства и при размещении сведений об аукционе. Определенная в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе, в свободном доступе.

Однако, в обнародованном на официальном сайте торгов Извещении о проведении торгов 220120/6291144/01 Организатором аукциона нарушены требования статьи 39.11 ЗК РФ.

- 1) В нарушение положений пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации по лоту № 2,3 извещение о проведении аукциона не содержит надлежащей информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.

В подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации сформулированы императивные требования о том, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения **о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства**

**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.

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 утверждены Правила определения и представления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – Правила № 83).

Согласно пункту 10 Правил № 83 технических условий должны содержать следующие данные:

- максимальные нагрузки в возможных точках подключения;
- срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, **а в остальных случаях не менее 3 лет.** По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

В силу п. 11 Правил № 83 информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать: данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке; дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий); дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Поскольку указанное в извещении разрешенное использование земельного участка предполагает **возможность размещения объектов капитального строительства**, то из положений Земельного кодекса Российской Федерации следует **безусловная обязанность органа местного самоуправления разместить сведения о технических условиях подключения непосредственно в тексте извещения, размещаемого на официальном сайте торгов в установленном объеме информации.**

**Закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.**

Сведенья, представленные в Извещении о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка не являются сведениями 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.

**Не могут быть признаны надлежащими все прикрепленные на сайте Сведения как Технические условия:**

- 1) письмо ООО «Коммунальные технологии» от 12.02.2020 №4п-61 «О предоставлении информации» не содержит максимальной нагрузки, класс напряжения сетей, срок действия технических условий составляет всего 2 года вместо 3, размер платы за технологическое присоединение не указано в требуемом порядке.**
- 2) Технические условия на присоединение к сетям водоснабжения № 96 выданные МУП ЖКУ Мариинско-Посадского городского поселения не содержат срок действия технических условий и размер платы за технологическое присоединение не указано в требуемом порядке, отсутствуют разрешаемый отбор объема холодной воды и режим водопотребления (отпуска), отсутствуют требования по установке приборов учета воды и устройству узла учета, требования к средствам измерений (приборам учета) воды в узлах учета, требования к проектированию узла учета, месту размещения узла учета, схеме установки прибора учета и иных компонентов узла учета, техническим характеристикам прибора учета, в том числе точности, диапазону измерений и уровню погрешности;**
- 3) Технические условия на подключение (присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения от 05.02.2020 № 02 выданные филиалом АО «Газпром газораспределение Чебоксары» содержат срок действия технических условий 70 дней, что не соответствует к требованиям к сроку определенные Правилами № 83 и размер платы за технологическое присоединение не указано в требуемом порядке, не содержат обязательную информацию определяемых Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 № 1314, (в ред. от 21.02.2019)**

Абсолютно отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям водоотведения.

Таким образом, информация необходимая потенциальным участникам торгов в свободном доступе Организатором торгов, аукционной комиссией и лично главой администрации Мариинско-Посадского городского поселения не обеспечена. Считаю, в Извещения о проведении торгов отсутствует полная информация о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и плате за подключение, что свидетельствует о ненадлежащем выполнении организатором торгов требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Отсутствие в Извещении о проведении торгов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения является нарушением требований законодательства и существенным нарушением прав и законных интересов неопределенного числа потенциальных участников аукциона. Администрацией Мариинско-Посадского городского поселения не исполнено требование пункта 8 части 4 статьи 39.11 Земельного кодекса.

В соответствии с положениями части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, **не может быть предметом аукциона, в том числе в случае, 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 случа-

ев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

**2) Организатор торгов в нарушении требований п. 4 части 21 ст. 39.11 ЗК РФ не указал сведения об ограничениях на земельный участок.**

В прилагаемой к Извещению на сайте документации выписки из ЕГРН указано, что в разделе «Особые отметки» имеются Ограничения прав на земельный участок предусмотренные ст.ст. 56, 56.1 Земельного кодекса РФ. Однако в строке «Ограничения (Обременения)» Извещения №220120/6291144/01 данные сведения отсутствуют.

Указанное, безусловно, свидетельствует о представлении Организатором аукциона недостоверной информации.

Таким образом, действия организатора торгов, связанные с отсутствием размещения подробной (полной) и достоверной информации о земельных участках, свидетельствует о введении в заблуждение потенциальных участников торгов, и безусловно подтверждает доводы о халатном, неплевательском, ненадлежащем исполнении обязанностей по организации торгов должностными лицами администрацией Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики.

Считаю, в действиях организатора торгов имеются существенные нарушения федерального законодательства, порядка организации и проведения аукциона по продаже земельных участков нарушения статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации которые привели к нарушениям публичных интересов, интересов неограниченного числа лиц.

На основании изложенного,

Прошу:

Рассмотреть настоящую жалобу.

До рассмотрения жалобы приостановить проведение аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков находящихся в государственной неразграниченной собственности продажи земельных участков по извещению № 220120/6291144/01 по всем Лотам, признать действия администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики неправомерными и принять соответствующие меры реагирования, путем выдачи представления (предписания) по аннулированию/отмене аукциона по продаже земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности продажи земельных участков по всем лотам.

Привлечь виновных к ответственности, в том числе главу администрации, поскольку указанные нарушения носят систематический характер.

Приложение:

1. Копия постановления администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от 06.12.2019 г. № 327.
2. Копия постановления администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от «21» января 2020г. № 9
3. Извещение № 220120/6291144/01 1.