

41.05.2021

ЮП

Руководителю УФАС по Оренбургской области

паспорт серия

Л. а

11.05.2021

Жалоба на действия организатора аукциона.

03 марта 2021 года на сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение №030321/1276090/01 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (далее – Извещение) (приложение 2). Аукцион проводится в исполнение распоряжения департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 07.12.2020 № 2573-р «Об утверждении схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории путем раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0115003:2860» и приказа департамента градостроительства земельных отношений администрации города Оренбурга № 19-п от 02.03.2021 г.

В данном извещении обозначен предмет аукциона Лот №21/07 (на официальном сайте Российской Федерации лот 5). Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 56:44:0115003:3448, государственная собственность на который не разграничена, площадью 1925 кв.м., расположенного в территориальной зоне производственных и коммунально-складских объектов, сохраняемых Генеральным планом города – «П.1». Местоположение: Оренбургская область, город Оренбург, проезд Северный, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:44:0115003. Разрешенное использование: строительство объектов дорожного сервиса (код 4.9.1). Категория земель: земли населенных пунктов.

Организатор аукциона - Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга: ИНН 5610139980, ОГРН 1115658017419; 460000, г.Оренбург, ул. Советская, д. 47.

Согласно данным Протокола №6 заседания комиссии по проведению аукциона и результатам аукциона по лоту № 21/07 от 29 апреля 2021 года я был признан победителем аукциона по данному лоту (приложение 3).

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентирован статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 1 названной статьи Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии

опись

4622

11 МАЯ 2021

при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 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.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (далее – ЗК РФ) аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности является конкурентной процедурой, обязательной в силу действующего законодательства Российской Федерации.

Порядок подготовки и организации 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 закреплен в статье 39.11 ЗК РФ.

1. В силу положений обозначенной статьи ЗК РФ, а именно подпункта 4 пункта 21: **«Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: 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)».**

В данном Извещении сведения об ограничениях и обременениях земельного участка с кадастровым №56:44:115003:3448 отсутствуют.

После победы в аукционе, я, по совету друзей дополнительно изучив и проверив сведения на публичной кадастровой карте pkk.rosreestr.ru, обнаружил, что на земельном участке с кадастровым №56:44:115003:3448 проходит охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым №56:44-6.11 «Зона с особыми условиями использования территории «Охранный зона ВЛ-10 кВ Ф.ИВ-5 от ПС-Инвертор L-2,2 км.»» (Приложение 4). Данная охранный зона накладывает ограничения и обременения в праве на полноценное использование земельного участка в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (далее Постановление № 160), с Постановлением Правительства РФ № 103 от 27.02.2010г. «О мерах по осуществлению государственного контроля (надзора) за соблюдением особых условий использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства» (далее Постановление № 103).

В соответствии с п. 2 Постановления № 160 в охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий. Охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства исходя из требований к границам установления охранных зон согласно приложению (п.5 Постановления № 160). Охранный зона считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах (абз.4 п.6 Постановления № 160).

Пунктами 8, 9, 10, 11 Постановления № 160 установлены правила использования охранных зон и соответствующие запреты на осуществление тех или иных действий в пределах охранных зон, в т.ч. запрет на размещение любых объектов и предметов (материалов) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проведение любых работ и возведение сооружений, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений, посадку и вырубку деревьев и кустарников, и т.д.

Выявленный после проведения аукциона факт наличия охранный зоны на данном земельном участке меня как победителя аукциона категорически не устраивает, так как данный земельный участок я не смогу использовать по целевому назначению как планировал.

2. Кроме того, согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка, 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.

а. В Извещении указан разрешенный вид использования земельного участка - строительство объектов дорожного сервиса (код 4.9.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группы 5, 7 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»).

Вместе с тем приложенный к Извещению и размещенный на сайте torgi.gov.ru документ о тех. условиях, полученный от филиала ПАО «Россети Волга» - «Оренбургэнерго», указывает, что технологические условия подключения к сетям электроснабжения выданы для земельного участка с кадастровым №56:44:115003:3448 с разрешенным видом использования – для строительства многоквартирного дома (приложение 5). Аналогичное указание на разрешенное использование данного земельного участка под строительство многоквартирного дома предоставляет в своем письме ГУП КЭС Оренбургской области «Оренбургкоммунэлектросеть» (приложение 6).

б. Обязательная информация о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения в извещении так же отсутствует.

Вместе с тем согласно пп.4, пп.5, п.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, а так же, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

Исходя из вышеперечисленного, считаю, что требования, указанные в подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ организатором аукциона не выполнены, поскольку все необходимые сведения об имеющихся ограничениях прав на земельный участок, а также информация о технологическом присоединении к инженерным сетям в извещении о проведении торгов указаны не были.

Кроме того, учитывая разные характеристики земельных участков: заявленного как предмет аукциона и указанного в документе о технологических условиях, а так же отсутствие обязательных сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения о предмете, считаю, что участок с кадастровым №56:44:115003:3448 в соответствии с пп.4, пп.5, п.8 ст. 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона.

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 подготовки и проведения торгов, что так же является одним из оснований для отмены результатов аукциона.

Исходя из вышеперечисленных фактов и в их совокупности, считаю, что со стороны организатора аукциона имеются существенные нарушения земельного и антимонопольного законодательства; аукционная документация составлена без обязательной в соответствии с земельным и Гражданским Кодексом информации, что привело к проведению аукциона по лоту, который не мог быть предметом аукциона.

В соответствии со статьей 23 и 44 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ.

ПРОШУ:

1. признать в действиях Организатора аукциона нарушение пп.4 п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
2. признать в действиях Организатора аукциона нарушение пп.4, пп.5, п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
3. отменить результаты аукциона по лоту №21/07 (на официальном сайте Российской Федерации лот 5).

Приложение.

1. Копия паспорта.
2. Извещение №030321/1276090/01, опубликованное на сайте torgi.gov.ru.
3. Протокол №6 заседания комиссии по проведению аукциона и результатам аукциона по лоту № 21/07 от 29 апреля 2021 года.
4. Скриншот с сайта публичной кадастровой карты.
5. Тех. условия ПАО «Россети Волга» - «Оренбургэнерго».
6. Тех. условия ГУП КЭС Оренбургской области «Оренбургкоммунэлектросеть».

06.05.2021

Подписано ЭЦП.

