

Управление Федеральной Антимонопольной  
Службы по Республике Алтай

От

Адрес регистрации:

Алтайское республиканское  
Рег. номер 557/24  
зарегистрирован 09.02.2024



Адрес проживания:

Тел.

## ЖАЛОБА

### на действия администрации МО «Шебалинский район» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 04:04:100105:472

Администрации МО «Шебалинский район» на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) была размещена информация о проведении 30.01.2024 года аукциона на право заключения аренды земельного участка с кадастровым номером: 04:04:100105:472, расположенного по адресу: Республика Алтай, Шебалинский район, с. Камлак, ул. Набережная, д. 18 Е, общей площадью 1 496 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (извещение № 22000153720000000105 лот №1).

Считаю, что организатором торгов - Администрацией МО «Шебалинский район»

Контактное лицо:

ОБЛИ

допущены следующие нарушения.

Подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона 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 случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлены требования к содержанию извещения о проведении аукциона по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Так пп 4 п. 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что извещение 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 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).

**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 ограничениях прав на земельный участок, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и об условиях технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.**

1. На основании пункта 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В соответствии с частью 1 статьи 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: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (п. 1); минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (п. 2); предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений (п. 3); максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (п. 4).

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412), вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером: 04:04:100105:472 - «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», предусматривает размещение объекта капитального строительства — жилого дома.

**Однако в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение № 22000153720000000105 не содержит в себе сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.**

2. В соответствии с пунктом 9 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляют в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое

присоединение).

В соответствии с пунктом 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

Таким образом, в силу прямого указания в законе организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязаны предоставлять по запросу органа государственной власти или органа местного самоуправления вышеуказанные сведения.

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений. При этом система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания 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.

Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

Этот же вывод содержится в разъяснениях 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.

**Таким образом, в нарушение требований пп. 4 п. 8, пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение № 22000153720000000105 и иные документы аукциона не содержат указанные сведения и, соответственно, земельный участок с кадастровым номером 04:04:100105:472 не мог быть предметом аукциона.**

3. Пунктом 1 статьи 56 Земельного кодекса установлено, что права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>) земельный участок с кадастровым номером 04:04:100105:472 входит:

- в зону с особыми условиями использования территории (реестровый номер 04:04-6.31, наименование — зона подтопления с. Камлак Шебалинского района Республики Алтай), в отношении которой в соответствии с п.3 ст.67.1 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ установлены ограничения;

- в зону с особыми условиями использования территории (реестровый номер 04:00-6.189, наименование — водоохранная зона реки Сема), в отношении которой в соответствии с п.15 ст.65 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ установлены ограничения.

Однако, информационное сообщение администрации о проведении аукциона не

содержит сведений об ограничениях прав на земельный участок, являющийся объектом аукциона. На сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) в разделе сведения о лоте указана информация, что ограничения прав на земельный участок отсутствуют.

**Таким образом, в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ организатором торгов в извещении № 22000153720000000105 не указаны сведения об ограничениях прав на земельный участок в связи с установленными в границах такого земельного участка зонами с особыми условиями его использования.**

Сведения о предмете аукциона, правах на него, ограничениях этих прав и обременениях недвижимого имущества являются основополагающими, влияющими на представление о предмете торгов, в частности таких его свойствах и качествах, которые в обороте рассматриваются как существенные, непосредственно влияют на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов, выразившего волю на приобретение вещи с конкретными потребительскими свойствами.

Именно поэтому в отношении земельных участков, предназначенных для застройки, основополагающими сведениями являются также сведения об условиях и параметрах разрешенного строительства, технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, наличия ограничений и обременений.

Отсутствие данных сведений создает не полное представление потенциальных участников торгов о характеристиках предмета аукциона.

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлен запрет на осуществление действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

В связи с этим отсутствие в извещении о проведении аукционов сведений об ограничениях прав на земельный участок, 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 противоречит требованиям, установленным подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а также может содержать признаки нарушения статьи 17 Закона о защите конкуренции.

**Кроме этого, в связи с отсутствием на сайте администрации МО «Шеболинский район» нормативно-правового акта, регламентирующего порядок определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, считаю необходимым провести проверку правомерности действий администрации при определении начальной цены земельного участка с кадастровым номером 04:04:100105:472.**

На основании изложенного и в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 27.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу рассмотреть мою жалобу на действия Администрации МО «Шеболинский район» при проведении аукциона на право заключение договора аренды на земельный участок с кадастровым номером: 04:04:100105:472 (№ 22000153720000000105 лот №1) и принять решение по компетенции.

Ответ прошу направить на электронную почту:

«09» февраля 2024