



индивидуальный предприниматель

06.10.2016 года

*Сопровождаю  
6.10.16*

Управление Федеральной антимонопольной  
службы по СК  
335003, г. Ставрополь, ул. Ленина, 384



**Организатор торгов:**

Наименование  
организации:

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ Г.ИПАТОВО ИПАТОВСКОГО  
РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

Адрес:

356630, край СТАВРОПОЛЬСКИЙ, р-н ИПАТОВСКИЙ,  
г ИПАТОВО, ул. ЛЕНИНА, д. 116

Телефон:

8(86542)5-83-81

Факс:

8(86542)2-13-60

E-mail:

[inna-mir@bk.ru](mailto:inna-mir@bk.ru)

Контактное лицо: Литвинов Иван Васильевич

**ЖАЛОБА по иным основаниям**  
**по извещению о проведении торгов № 020816/6279523/02**  
**в рамках ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ**

Организатор аукциона: АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ Г.ИПАТОВО опубликовала извещение о проведении  
аукциона на право продажи земельного участка с кадастровым номером  
26:02:104236:290, общей площадью 72 кв.м., адрес (описание местоположения):

Ставропольский край, Ипатовский район, г. Ипатово, ул. Орджоникидзе, с разрешенным использованием: «для размещения объектов торговли (магазинов, торговых комплексов, размещения временных павильонов и киосков розничной торговли, рынков, аптек)» из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (Лот № 1) на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) - **извещение о проведении торгов № 020816/6279523/02:**

<i>Форма проведения торгов:</i>	Открытый аукцион
<i>Сайт размещения извещения:</i>	<a href="http://torgi.gov.ru/">http://torgi.gov.ru/</a>
<i>Количество лотов:</i>	1
<i>Дата создания извещения:</i>	02.08.2016
<i>Дата публикации извещения:</i>	02.08.2016
<i>Дата последнего изменения:</i>	02.08.2016
<b>Условия проведения торгов</b>	
<i>Дата и время начала приема заявок:</i>	02.08.2016 09:00
<i>Дата и время окончания приема заявок:</i>	31.08.2016 16:00
<i>Порядок приема заявок, адрес места приема заявок:</i>	по рабочим дням с 9 час. 00 мин. до 16 час. 00 мин. по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, г. Ипатово, ул. Ленинградская, 68 А
<i>Требования к содержанию и форме заявок:</i>	Заявки принимаются по форме, установленной приложением № 1) на участие в торгах с прилагаемыми к ним документами
<i>Порядок проведения аукциона:</i>	Аукцион проводится путём повышения начальной цены предмета торгов, указанного в извещении, на шаг аукциона.
<i>Дата и время проведения аукциона:</i>	08.09.2016 11:00
<i>Место проведения аукциона:</i>	по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, г. Ипатово, ул. Ленина, 116, здание администрации муниципального образования г.Ипатово Ипатовского района Ставропольского края.

**Реестр изменений** *Изменения по торгам не вносились.*

**Реестр разъяснений** *Запросов на разъяснение не поступало.*

**Реестр протоколов** *По торгам не внесены протоколы.*

**Реестр жалоб** *Жалоб по торгам не зарегистрировано.*

**Лот № 1**

*Статус:* Текущий

**Общая информация по лоту:**

*Тип торгов:* Продажа

*Форма собственности:* Неразграниченная

*Реквизиты решения о проведении торгов:* Постановление от 25.07.2016г. №505

*Кадастровый номер:* 26:02:104236:290

*Категория земель:* Земли населенных пунктов

*Вид разрешенного использования:* Объекты торговли (торговые центры, торгово-

<i>Страна размещения:</i>	развлекательные центры (комплексы) РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ставропольский край, Ипатовский р-н, Ипатово г, Орджоникидзе ул, Российская Федерация, Ставропольский край, Ипатовский район, город Ипатово, улица Орджоникидзе
<i>Детальное местоположение:</i>	Российская Федерация, Ставропольский край, Ипатовский район, город Ипатово, улица Орджоникидзе
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	72
<i>Описание земельного участка:</i>	-
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	-
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно- технического обеспечения:</i>	-
<i>Предмет торга:</i>	Цена земельного участка
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	98 904,96 руб.
<i>Начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	1 373,68 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	2 967,15
<i>Размер обеспечения:</i>	-
<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	98 904,96 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	Задаток должен поступить на указанный расчётный счёт не позднее 16 час. 00 мин. 31 августа 2016 г.
<i>Права на участок, ограничения прав:</i>	Нет
<i>Наличие фотографий:</i>	Нет
<i>Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:</i>	Осмотр земельного участка осуществляется по мере обращения в рабочие дни с 13 час. 00 мин. до 15 час. 00 мин. с 02 августа 2016г. по 31 августа 2016 г.
<b>Результаты проведения торгов:</b>	
<i>Результат торгов:</i>	-

08.09.2016 г. комиссия УФАС по СК признала жалобу [REDACTED] от 01.09.2016 г. необоснованной, о чем вынесла решение от 08.09.2016 г. в котором указано: «... При рассмотрении жалоб на действия организатора торгов, в частности проводимых в соответствии с Земельным кодексом РФ, комиссия Ставропольского УФАС России рассматриваем действия организатора торгов на предмет соответствия проводимых торгов нормам статей 39.11. и 39.12 ЗК РФ, так как именно данными статьями установлен порядок организации и проведения торгов, нарушение которых может привести к ограничению либо устранению конкуренции при проведении торгов».

В извещении о проведении торгов мной усмотрены нарушения действующего законодательства (ст. 39.11 Земельного кодекса РФ), в т.ч.

ЗК РФ, ГрК РФ, выразившиеся в следующем: не указаны предельные (минимальные и максимальные) параметры земельного участка; отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно по водоснабжению и водоотведению.

**Предоставляется ли земельный участок в собственность в целях связанных со строительством, или предоставляется ли земельный участок в собственность в целях, не связанных со строительством из извещения не усматривается.**

В соответствии с п.4 ч.21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение должно содержать сведения о предмете аукциона в том числе:

- о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка,
- о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав,
- **о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель,**
- 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) и др.

Согласно извещению и информации, размещенной на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), по лоту № 1 указана информация:

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
Страна размещения:	РОССИЯ
Местоположение:	Ставропольский край, Ипатовский р-н, Ипатово г, Орджоникидзе ул, Российская Федерация, Ставропольский край, Ипатовский район, город Ипатово, улица Орджоникидзе
Детальное местоположение:	Российская Федерация, Ставропольский край, Ипатовский район, город Ипатово, улица Орджоникидзе
Площадь (Квадратный метр):	72
Описание земельного участка:	-
Параметры разрешенного строительства объекта:	-
Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	-
Предмет торга:	Цена земельного участка
Начальная цена в валюте лота:	98 904,96 руб.

**В качестве параметров разрешенного строительства**

*объекта не указаны сведения.*

В соответствии с п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ в предмет аукциона также должны входить 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 (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).

В ходе анализа извещения № 020816/6279523/02 информации, размещенной на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), Комиссией может при рассмотрении жалобы установлено, что условия технического подключения (технологического присоединения) к объектам газо; теплоснабжения не описаны.

Согласно ч.8 ст.39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в случае если отсутствуют сведения 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.

В данном случае при анализе документов по **извещению о проведении торгов № 020816/6279523/02** организатор аукциона АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ Г.ИПАТОВО при формировании извещения не в полной мере соблюдены требования ч. 3, ч. 4, ч.8, п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ.

В соответствии с п.2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно - технического обеспечения «сети инженерно - технического обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в

процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Соответственно, из п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ следует, что земельный участок **не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения** (технологического присоединения) объектов к сетям тепло-, газо-, электро-, водоснабжения и водоотведения.

*Даная позиция подтверждается решением УФАС по Ульяновской области от 13.11.2015 по делу №12792/04-2015, а также решением Арбитражного суда Ульяновской области от 02.12.2015 г. по делу №А72-12679/2015.*

*Данное мое утверждение подтверждается следующим примером, например как это указано в решении Оренбургского УФАС России по делу № 06-18-04/2016 при проведении открытого аукциона (извещение 081215/1276090/01, лоты № 1,2,3) по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, предоставляемых под строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания для населения.*

Таким образом, действия организатора торгов, выразившиеся в размещении на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, обязательной в соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ информации о предмете аукциона, **могли повлечь ограничение конкуренции, поскольку препятствовало формированию у потенциальных претендентов решения о необходимости принимать участие в аукционе.**

В ч 8 ст. 39.11. ЗК РФ указано: «...Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, **не может быть предметом аукциона, если:**

- 1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости";
- 2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;
- 7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;
- 8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;
- 9) 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;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

**11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;**

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

*18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;*

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Следовательно, продажа земельного участка с кадастровым номером 26:02:104236:290, общей площадью 72 кв.м., адрес (описание местоположения): Ставропольский край, Ипатовский район, г. Ипатово, ул. Орджоникидзе, с разрешенным использованием: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (по публикации на сайте <https://torgi.gov.ru>) или «для размещения объектов торговли (магазинов, торговых комплексов, размещения временных павильонов и киосков розничной торговли, рынков, аптек))» (согласно извещению опубликованному в газете «Степные зори») из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (Лот № 1) по извещению о проведении торгов № 020816/6279523/02 в соответствии п. 11 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ является земельным участком, *ограниченным в обороте, который согласно ч. 8 ст. 39.11. ЗК РФ не может быть предметом аукциона.*

Применительно к данным правоотношениям следует иметь в виду, что только законом могут определяться изъятые из оборота земельные

участки (ст.27 Земельного Кодекса РФ). Такие участки не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Учитывая содержание ч. 2 ст. 39.1 ЗК РФ «...Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса».

Следовательно, если сопоставить вид целевого назначения «для размещения объектов торговли (магазинов, торговых комплексов, размещения временных павильонов и киосков розничной торговли, рынков, аптек)» - **Т.е. предполагается строительство магазина.**

Таким образом, разрешенное использование земельного участка по лоту № 1 «для размещения объектов торговли (магазинов, торговых комплексов, размещения временных павильонов и киосков розничной торговли, рынков, аптек)» – *предусматривает (допускает) строительство на нем зданий и сооружений, а поэтому данный земельный участок не может быть продан на аукционе, т.к. он ограничен в гражданском обороте.*

*Таким образом, проведение аукциона по лоту № 1 противоречит требованиям действующего законодательства, а последующее заключение договора купли-продажи по лоту № 1 земельного участка будет не соответствовать требованиям действующего законодательства, т.к. заключенный договор купли-продажи по проведенному аукциону 30.09.2016 г. будет противоречить ст. 27, п. 11. ч. 8 ст. 39.11. ЗК РФ и будет являться недействительной сделкой в соответствии со ст. 168 ГК РФ..*

Незаконными являются действия организатора торгов по возобновлению торгов с назначением даты проведения 30 сентября 2016 года, т.к. дата 30.09.2016 г. на 10 ч. 00 мин., что не обеспечивало возможность полноценного извещения меня в качестве участника аукциона, который не проживает в г. Ипатово, т.к. с информацией я была ознакомлена только в начале дня 30.09.2016 г. о возобновлении торгов и назначении проведения их на 30.09.2016 г. на 10 ч. 00 мин., следовательно, организатор торгов нарушил порядок возобновления и время назначения проведения торгов после возобновления на дату 30.09.2016 г., в связи с чем, я не смогла своевременно обеспечить свою явку на аукцион назначенный на 10 ч. 00 мин. 30.09.2016 г..

*Протокол № 16/1 от 30.09.2016 г. является незаконным и недействительным по следующим основаниям.*



**В п. 19 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ указано:** «...19. В случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после трехкратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион признается несостоявшимся».

Следовательно, действия комиссии по протоколу № 16/1 в части признания Цхведиани Л.Н. победителем аукциона - **незаконными**.

Учитывая тот факт, что я не смогла вовремя приехать на аукцион 30.09.2016 г. (в связи с ремонтом трассы г. Ставрополь – г. Светлоград – г. Ипатово), **следовательно, на основании п. 19 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ аукцион должен был признан комиссией несостоявшимся в виду участия в аукционе только одного участника.**

Следовательно, вывод комиссии в п. 2 в протоколе от 30.09.2016 г. «Признать Цхведиани Л.Н. победителем аукциона» не соответствует п. 19. ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

**В п. 20 ст. 39.12. Земельного кодекса РФ указано:** «...20. Уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. **Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.**»

Следовательно, вывод комиссии по протоколу № 16/1 в части: «Настоящий протокол является основанием для заключения с победителем торгов договора купли-продажи земельного участка по начальной цене предмета аукциона и государственной регистрации данного договора при передаче земельного в собственность» **является незаконным.**

**На основании изложенного, согласно Земельному Кодексу РФ, ГК РФ, ФЗ «О защите конкуренции», ПРОШУ ВАС:**

1. Признать жалобу **[REDACTED]** обоснованной.
2. Признать незаконными действия организатора торгов по проведению аукциона на право продажи земельного участка ограниченного в обороте по

лоту № 1 (извещение № 020816/6279523/02) связи с нарушением требований ч. 3, ч. 4, ч. 8, ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

3. . Признать незаконными действия организатора торгов по назначению торгов на 30.09.2016 г. на 10 ч. 00 мин. на основании постановления № 634 от 28.09.2016 г..

4. Признать протокол № 16/1 от 30.09.2016 г. незаконным.

5. Приостановить проведение аукциона по извещению № 020816/6279523/02 назначенного на 30.09.2016 г.

6. Выдать организатору торгов – предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, а именно об аннулировании аукциона, проведенного 30.09.2016 г..

Индивидуальный предприниматель

