

Организатор аукциона :

ОМС УМИ Полевского ГО
623388 Свердловская область,
г. Полевской, ул. Ленина, д. 2, каб. 36,
8 (34350) 53206, тел. для справок (34350) 71-7-97.
Адрес в сети Интернет: www.umi-pgo.ru.
Начальник Управления: ~~Дорожников~~

Жалоба
об обжаловании действий (бездействий) организатора торгов

Номер извещения : на <https://torgi.gov.ru> – 031116/0173463/01

Уполномоченный орган: Глава Полевского городского округа (в соответствии с пунктом 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», статьей 34 Устава Полевского городского округа, Глава Полевского городского округа).

Реквизиты решения о проведении аукциона: постановление Главы Полевского городского округа от 29.09.2016 №1684 «О проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене, по составу участников (далее - аукцион), по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Полевской, с. Косой Брод, ул. Гагарина, район дома №26а».

Место, дата, время и порядок проведения аукциона: 09 декабря 2016 года в 11.00 часов по адресу: Свердловская область, город Полевской, улица Ленина, 2, кабинет 35.

Заявки на участие в аукционе принимаются с 04 ноября 2016 года по 05 декабря 2016 года в рабочие дни понедельник, вторник, среда, четверг с 9.00 до 17.00 часов, пятница с 9.00 до 16.00 часов (обед с 12.00 до 13.00 часов) по адресу: Свердловская область, город Полевской, улица Ленина, 2, кабинет 36.

Дата, место, время и порядок определения участников торгов: 06 декабря 2016 года, 15.00 часов по адресу: Свердловская область, г. Полевской, улица Ленина, 2, кабинет 35.

Начальная цена предмета аукциона: начальный размер ежегодной арендной платы земельного участка составляет 66 888,00 (шестьдесят шесть тысяч восемьсот восемьдесят восемь) рублей.

Шаг аукциона: 3% от начального размера годовой арендной платы земельного участка, составляет 2 007,00 (две тысячи семь) рублей.

Предмет аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка):

Земельный участок с разрешенным использованием личное подсобное хозяйство.

Категория земельного участка: земли населенных пунктов.

Территориальная зона по градостроительной документации: Ж1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа.

Кадастровый номер: 66:590209002:1386.

Местоположение: Свердловская область, город Полевской, с. Косой Брод, ул. Гагарина, район дома №26а.

Площадь земельного участка – 1371,00 кв.м.

Земельный участок правами третьих лиц не обременен.

Ограничения прав на использование земельного участка отсутствуют.

Сведения о правах: государственная собственность на который не разграничена.

Сх. № 01-2016
ДД 12 2016 г.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: **установленные для зоны застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа Ж1** Правилами землепользования и застройки Полевского городского округа (в новой редакции), утвержденными решением Думы Полевского городского округа от 04.12.2012 №602.

Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

1) Электроснабжение: **имеется возможность** технологического присоединения к электрическим сетям ОАО «МРСК Урала», но **для этого потребуются**, согласно Правил Технологического присоединения, **проектирование и строительство трансформаторных подстанций и линий электропередач.**

4. Антимонопольным законодательством ст.10 ФЗ от 26.07.2006 № 135 установлен запрет на злоупотребление доминирующим положением на рынке. Нелегитимным организатором торгов (ОМС УМИ ПГО) для жителей Полевского ГО, не имеющих навыков пользования ПК, созданы дискриминационные условия,

выраженные в ограничении доступа для участия в аукционе путем ограничения частоты размещения извещения о проведении торгов в газете «Диалог» в течении 30 дневного срока приема заявок. Тираж газеты всего 500 экз (0,7% численности жителей Полевского ГО), а извещение печатается всего 1 раз за 30 дней, в результате созданы условия для ограничения доступа к извещению о проведении аукциона 99,3% гражданам ПГО, нарушено равенство участников гражданских правоотношений, что не соответствует целям создания, развития конкурентной среды и поддержания конкуренции на рынке Полевского ГО. Во исполнение ч. 20 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона в обязательном порядке должно быть размещено по месту нахождения земельного участка. Речь идет о товарном рынке Полевского ГО, ибо земельный участок относится к недвижимым вещам, его нельзя переместить, поэтому торги в первую очередь актуальны для жителей Полевского ГО, а им то как раз и ограничили доступ на аукцион, поскольку ограничили частоту размещения извещения для них т.е созданы дискриминационные условия для жителей ПГО, они поставлены в неравное положение по сравнению с гражданами всей страны и теми кому доступна информация в сети интернет. Для всех жителей страны и тех кто владеет ПК информация была доступна целый месяц, а для жителей ПГО была доступна 1 раз за 30 дней, вместо всего срока приема заявок. В результате бездействия организатора торгов были созданы дискриминационные условия, приведшие к ограничению конкуренции, в результате 99,3 % населения ПГО так и не узнали о проводимых торгах по участку и не смогли принять участие.

Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 05.04.2012 № 16311/11 по делу N А40-7557/11-152-86. Кроме этого см. дела № А51-17472/2011 и №А24-2793/2012

Таким образом, нелегитимным организатором торгов была ограничена конкуренция, поскольку информация не была должным образом доведена до широкого круга лиц, по месту нахождения земельного участка, до окончания срока приема заявок.

При совершении вышеуказанных действий злоупотребление доминирующим положением презюмируется. Данная презумпция является неопровержимой, что основано на руководящих разъяснениях Высшего Арбитражного Суда РФ в п. 4 Постановления Пленума от 30 июня 2008 г. № 30, в соответствии с которыми в отношении указанных действий **наличие или угроза наступления соответствующих последствий предполагается и не требует доказывания, достаточно установления факта доминирующего положения.**

6. Нарушены нормы материального закона

Участок согласно п. 4) ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ не мог быть предметом аукциона,

В нарушение п.4) ч.3 ст. 39.11 ЗК РФ **не получены технические условия подключения** (технического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения т.е. **нарушен порядок их получения**, изложенный в ч.3 ст. 39.11 ЗК РФ.

В нарушение п.4) ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, в отношении реального земельного участка расположенного в с. Косой Брод ул. Гагарина, район дома №26а **отсутствуют сведения о реально полученных технических условиях подключения** объектов к инженерно – техническим сетям.

В порядке, установленном п. 4 Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 N 83, технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, подготавливает орган местного самоуправления.

Не определены тех условия для всех возможных способов обеспечения отдельными видами ресурсов и альтернативных вариантов подключения объектов капитального строительства к существующим сетям инженерно-технического обеспечения. Не определены необходимые виды ресурсов подключаемых к сетям, а также виды

Исходя из положения п.5 Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 N 83, **орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней** до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка предоставляет заинтересованным лицам технические условия. Данный срок нарушен, поскольку, в нарушение п.4) ч.3 ст. 39.11 ЗК РФ, **не были получены технические условия подключения** (технического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, они отсутствуют и сегодня.

Запросы ОМС УМИ ПГО о предоставлении тех. условий поданы с нарушением требований п. 8 Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 N 83, поэтому в нарушение п.9 этого же постановления другой стороной не были определены и предоставлены тех условия. Технические условия должны содержать данные изложенные в п.10 и 11 Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 N 83. Таких данных в ответах ОАО «МРСК Урала» нет, речь в ответах идет всего лишь о **возможности подключения**, отсутствует сам документ или сведения, изложенные в п.10 и 11 Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 N 83. **Возможности не являются гарантией** или обязательством подключения и **юридической силы не имеют**, что создает дополнительные риски для победителя, нарушает права участников аукциона и мои в том числе, и создает неблагоприятные последствия, придется самому ходить и решать все вопросы, тратя время.

ОАО «МРСК Урала» прямо предупреждает; что для технологического присоединения потребуется проектирование и строительство трансформаторных подстанций и линий электропередач. Оплачивать это придется победителю аукциона.

Таким образом, пока не будет проведено проектирование и строительство трансформаторных подстанций и линий электропередач участок на аукцион выставлять было нельзя. На аукцион выставлен не подготовленный участок.

7. В нарушение ч. 1 ст. 85 ЗК РФ и требований классификатора утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 (изменениями приказом МЭР от 30.09.2015 № 709) в извещении указана не соответствующая действующему законодательству **территориальная зона Ж1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа.**

Действующим законодательством п.1) ч. 1 ст. 85 ЗК РФ и зонированием территории предусмотрена - жилая зона код 2.0. Зона Ж – 1, согласно классификатора не существует с 01.12.2014г (с даты вступления в силу классификатора), в классификаторе и ЗК РФ такой территориальной зоны уже нет. **Существует вероятность, что Росреестр не примет документы на регистрацию или в будущем победитель не сможет изменить вида разрешенного использования. Организатор торгов своими недобросовестными действиями (бездействием) создает ограничения грамотным покупателям знающим положения ЗК РФ и мне приходится воздерживаться от подачи заявок на участие в аукционе.**

8. В нарушение п.2) ст. 5 ФЗ от 27.07.2010 № 210, в рамках оказания государственной и муниципальной услуги организатором торгов не предоставлена, а участниками и мною в том числе, не получена полная, актуальная и достоверная информация о предмете аукциона. Право на получение информации, непосредственно затрагивающей права и свободы участников торгов и мои в том числе, предусмотрено п.2) ст. 8 ФЗ от 27.07.2006 N 149. Однако, обязательная к размещению в извещении, информация о предмете аукциона, не была предоставлена участникам торгов. **Законодательный запрет на ее предоставление отсутствует, а ограничение доступа к такой информации возможно только федеральными законами.** Из статьи 38 Градостроительного кодекса РФ следует, что предельные параметры разрешенного строительства могут включать в себя:

1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
2. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
3. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4 максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5. иные показатели.

Вышеуказанных сведений в извещении о проведении аукциона не содержится.

Размещение указанных сведений прямо предусмотрено законом и их отсутствие в извещении является прямым нарушением закона, а аукцион проводимый с нарушением закона препятствует принятию решения участвовать в торгах.

В отношении каждого конкретного участка должны указываться в извещении параметры, а не ссылка на Правила Землепользования и Застройки, **покупатель не должен искать информацию о параметрах в ПЗЗ (решение Думы ПГО от 04.12.2012 № 602), сведения должны быть ему предоставлены в извещении, как того требует закон.**

В нарушение п.4) ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ и пп. 10 и 11 постановления Правительства РФ от 13.02.2006 № 83, в извещении о проведение аукциона **не содержались сведения, прямо предусмотренные законом для обязательного размещения:**

В п. 9 речь идет о выдаче тех. условий, а в п. 10 и 11 содержится данные которые должны содержать тех условия :

1. максимальная нагрузка в возможных точках подключения,
2. срок подключения объекта капитального строительства к сетям,
3. срок действия технических условий,
4. информация о плате за подключение,
5. данные о тарифе на подключение,
6. дату окончания срока действия указанного тарифа,
7. дату повторного обращения за информацией о плате за подключение,
5. сведения о подключении к иным ресурсам(вода, тепло, канализация).

В результате отсутствия, предусмотренной законом сведений, участники торгов (потребители) были лишены возможности принять решение исключаящее риски при покупке актива, поскольку пригодность участка для создания (ведения) ЛПХ определить не возможно, не позволяет отсутствие полной информации.

Согласно, ч.1 ст. 2 ФЗ от 07.07.2003 №112 - «Личное подсобное хозяйство - форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельхоз продукции», а для переработки нужно достаточно электро, водо, газо ресурсов. По информации предоставленной в извещении невозможно определить пригоден ли участок для создания (ведения) ЛПХ хватит ли выделяемых ресурсов, количество которых не было обозначено в извещении на какие ресурсы я вправе рассчитывать и хватит ли ресурсов ибо их количество, объем, тарифы и сроки не были обозначены.

Таким образом, в нарушение п. 1) ст. 14.2 ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ участники аукциона были введены в заблуждение относительно назначения товара, его применения и результатов, ожидаемых от использования такого товара, его пригодности для определенных целей. Юридические лица заявок на такие аукционы, по причине отсутствия сведений не подают и до сих пор участия не принимают.

9. Участникам торгов не был предоставлен пакет документов, подтверждающий факт того, что земельный участок, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства, сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам.

Данное право предоставлено гражданам, желающим принять участие в торгах, п.8 ст. 10 Решения Думы Полевского ГО от 04.12.2012 № 602.

Таким образом, организатором торгов было ограничено право на получение и не был предоставлен пакета документов, предусмотренный для предоставления, всем участникам торгов не независимо от наличия (отсутствия) просьбы.

10. В нарушение п.4) ч. 15 ст. 39.12 ЗК РФ в протоколе о результатах аукциона не указаны имя и отчество, а также место жительства победителя аукциона и имя, отчество, место жительства участника сделавшего предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

11. п.3.3 договора аренды земельного участка №___ (приложение № 2 к извещению о проведении торгов) не соответствует действующему законодательству РФ. В нарушение п.4 ст.447 ГК РФ и п.18 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011№ 73 размер арендной платы не является регулируемым, если он определяется по результатам проведения торгов.

Таким образом, организатором торгов нарушен порядок размещения извещения о проведении аукциона, нарушен порядок подготовки и проведения торгов и нарушены запреты предусмотренный ст.5; п.8), 9) ст.10; п. 1) ст. 14.2; ч.1, 2, 3 ст. 15 ФЗ от 26.07.2006 № 135 –ФЗ "О защите конкуренции", и как результат такое недобросовестное поведение приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на товарном рынке Полевского ГО.

На основании выше изложенного и руководствуясь п. 20 ст. 18.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135- ФЗ «О защите конкуренции»,

прошу:

1. провести проверку законности и обоснованности действий (бездействий) организатора торгов ОМС УМИ Полевского ГО при проведении вышеуказанного аукциона, для чего провести внутриведомственную правовую экспертизу юридических фактов нарушения антимонопольного законодательства изложенных в жалобе,
2. по результатам проверки принять решение в соответствии с предоставленными полномочиями ст. 23 ФЗ от 26.07.2006 № 135 – ФЗ,

