

В Управление ФАС по Республике Адыгея
385000, Республика Адыгея,
г. Майкоп, ул. Ленина, 40
Телефон/факс: (8772)57-05-22
E-mail: to01@fas.gov.ru

Гражданина Российской Федерации
Шохина Дмитрия Викторовича,
Зарегистрированного по адресу
Краснодарский край, г. Лабинск,
ул. Филатова, д.25, т. 89183230478

Жалоба
на акты и действия (бездействие) организатора торгов

Организатор аукциона: Администрация муниципального образования
«Даховское сельское поселение».

Место нахождения и почтовый адрес: Республика Адыгея, Майкопский
район, ст. Даховская, ул. Советская, д. 20.

Адрес электронной почты: dax-adm@yandex.ru

Номер контактного телефона: 8 (87777) 5-53-19

Контактное лицо: Бородкин Григорий Анатольевич.

Заявитель: Гражданин РФ Шохин Дмитрий Викторович

Адрес регистрации: Краснодарский край, г. Лабинск, ул. Филатова, д. 25

Почтовый адрес: 350080, г. Краснодар, ул. Тюляева, д.16/1, кв. 5

Адрес электронной почты: usadba@bk.ru

Номер контактного телефона: 8 918 323 04 78

Номер факса: отсутствует.

Указание на обжалуемые торги:

Аукцион по продаже права аренды 42-х земельных участков по ул.
Ключевая с открытой формой подачи предложений о цене, находящихся в
муниципальной собственности Даховского сельского поселения Майкопского
района Республики Адыгея (далее по тексту — Аукцион).

Основание для проведения торгов: Извещение о проведении торгов №
221216/10213264/01 от 22.12.2016 г. и аукционная документация с
приложениями (далее по тексту — Извещение).

Официальный сайт: <http://torgi.gov.ru> (далее по тексту — Официальный
сайт).

Указание на обжалуемые действия: нарушение установленного
законодательством порядка организации Аукциона, незаконные действия

Адыгейская УФАС России
Входящий № 317
08.02.17

(бездействия) организатора торгов.

Доводы жалобы:

Подготовка и организация аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также его проведение регламентируются ст. 39.11 и ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту — ЗК РФ). Общие требования к порядку проведения торгов установлены ст. 447 и 448 Гражданского кодекса РФ.

23.12.2016 г. на Официальном сайте Организатором аукциона размещено извещение о проведении аукциона с открытой формой подачи предложений о цене, утвержденного распоряжением главы муниципального образования «Даховское сельское поселение» от 19.12.2016 г. № 122 «О проведении торгов на право заключения договора аренды 42-х земельных участков, государственная собственность на который не разграничена, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками. Минимальная площадь земельного участка для ИЖС и ЛПХ 400 кв.м, максимальная площадь земельного участка для ИЖС и ЛПХ 2000 кв. м» расположенным по адресу ст. Даховская, ул. Ключевая (приложение № 1).

Оценив содержание размещенной информации и намереваясь принять участие в Аукционе, мною обнаружено, что Организатором аукциона при подготовке и организации данного Аукциона **допущены существенные нарушения**, противоречащие ЗК, антимонопольному законодательству, а должностные лица Организатором аукциона **не исполняют законом установленные обязанности и требования**, а именно:

1. В соответствии с пп. 3-5 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, **не может быть предметом аукциона**, если:

«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».

Согласно выписки из ЕГРН по вышеназванным 42-м земельным участкам и сведений официального портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии rosreestr.ru, в реестре установлены следующие параметры согласно классификатору:

«Категория земель: Земли населенных пунктов
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки».

Однако, в Извещении Организатора торгов указано следующее:

«категория земель: «земли населенных пунктов»,

разрешенное использование: «отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками. Минимальная площадь земельного участка для ИЖС и ЛПХ 400 кв.м., максимальная площадь земельного участка для ИЖС и ЛПХ 2000 кв.м.» расположенным по адресу ст. Даховская, ул. Ключевая:».

Таким образом, разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в Извещении о проведении аукциона.

2. Согласно Извещению земельные участки выставлены на торги с возможностью капитального строительства, в том числе со следующим разрешенным использованием: для индивидуальной жилой застройки.

В соответствии с п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

...

4) 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 ...;

В Извещении такие сведения также **отсутствуют**. Представители Организатора торгов **отказались** предоставить законом установленную информацию, что существенно повлияло порядок проведения торгов и его результаты, а также на принятие решения о расчете и соразмерности понесенных в будущем затрат на обустройство земельных участков.

Так, по результатам документального и визуального осмотра вблизи вышеназванных земельных участков по ул. Ключевая отсутствуют дорога с покрытием, центральный водопровод, сетевой газ. Ближайшая подстанция энергосетей находится в 700 метрах от крайнего участка.

Отсутствие в Извещении о проведении Аукциона указанных сведений не позволяет потенциальным участникам получать необходимую и достаточную информацию для того, чтобы принять решение об участии в Аукционе, поскольку от наличия платы за подключение, максимальной нагрузки и сроков подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, а также параметров разрешенного строительства зданий и сооружений зависит объем финансовых вложений победителя аукциона.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о возможности наступления событий в виде недопущения, ограничения или устранения конкуренции.

3. Согласно п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона должен подписать протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе не позднее чем **в течение одного дня со дня** их рассмотрения и размещается на Официальном сайте <http://torgi.gov.ru> не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

В нарушение вышеназванной нормы, Организатор торгов **не разместил** протокол рассмотрения заявок на участие в торгах на Официальном сайте, утвержденным Правительством РФ.

4. В нарушение п. 10 ст. 39.12 ЗК РФ Организатор аукциона **не направил** заявителям уведомления о принятых в отношении них решениях о допуске к участию в аукционе не позднее дня, следующего после дня подписания протокола.

На требования предоставить вышеназванные уведомления с разъяснением позиции Организатора, членами аукционной комиссией был дан отказ. Уведомления **не были также выданы** непосредственно перед торгами, что лишило возможности обжаловать действия Организаторов торгов и приостановить (аннулировать) аукцион.

5. Согласно ст. 7 Федеральный закон от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ "О

персональных данных" операторы и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Вместе с тем, в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе, опубликованном на сайте администрации МО «Даховское сельское поселение», **указаны паспортные данные с адресом места регистрации по месту жительства всех участников Аукциона (36 участников)** (приложение № 3).

Данный факт нарушает основной принцип равенства участников и независимости торгов от внешних факторов, отсутствие неконкурентных доверенностей и створов групп лиц.

В соответствии с п. 2 ст. 24 вышеназванного закона моральный вред, причиненный субъекту персональных данных вследствие нарушения его прав, нарушения правил обработки персональных данных, установленных настоящим Федеральным законом, а также требований к защите персональных данных, установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом, подлежит возмещению в соответствии с законодательством Российской Федерации. Возмещение морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных субъектом персональных данных убытков.

6. Согласно п. 18 ст. 39.12 ЗК РФ Организатор торгов обязан вернуть задатки в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Однако, задатки поступили на счета участников аукциона лишь 7-8 февраля т.г.

7. В соответствии с п. 21 ст. 39.12 ЗК РФ Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона. Организатором торгов установлено дата и время начала аукциона **30.01.2017 г. в 09 ч. 00 м.** Место проведения: администрация МО «Даховское сельское поселение». Часы работы: с понедельника по пятницу с 08 ч. 00 м. до 17 ч. 00 м. с перерывом с 12 ч. 00 м. до 13 ч. 00 м (приложение № 4).

Вместе с тем, в нарушение Извещения о проведения аукциона и режима работы администрации **фактически торги были закончены 30.01.2017 г. в 20 ч. 12 м.**

Данный факт создал неравные условия для многих участников аукциона, т. к. значительная их часть уехала домой, не дождавшись своевременного окончания Аукциона (см. протоколы о результатах торгов по лотам №№ 37-42).

8. Пунктом 16 ст. 39.12 ЗК РФ установлено, что протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Несмотря на указанное требование, Организатор торгов позволил себе

опубликовать значительную часть протоколов о результатах торгов (№№ 8-42) с задержкой от 1 до 3 дней, в том числе:

Суть изменения	Дата и время изменения	Имя файла
	Изменен результат торгов по лоту №35	03.02.2017 11:44
	Изменен результат торгов по лоту №30	03.02.2017 11:32
	Изменен результат торгов по лоту №26	03.02.2017 10:45
	Изменен результат торгов по лоту №22	03.02.2017 10:20
	Изменен результат торгов по лоту №23	03.02.2017 10:18
	Изменен результат торгов по лоту №22	03.02.2017 10:06
	Изменен результат торгов по лоту №21	03.02.2017 09:33
	Изменен результат торгов по лоту №20	03.02.2017 09:07
	Изменен результат торгов по лоту №22	03.02.2017 08:53
	Изменен результат торгов по лоту №28	03.02.2017 08:39
	Изменен результат торгов по лоту №29	03.02.2017 08:30
	Изменен результат торгов по лоту №36	03.02.2017 08:19
	Изменен результат торгов по лоту №19	02.02.2017 14:38
	Изменен результат торгов по лоту №18	02.02.2017 14:21
	Изменен результат торгов по лоту №17	02.02.2017 14:08
	Изменен результат торгов по лоту №27	02.02.2017 09:40
	Изменен результат торгов по лоту №16	02.02.2017 09:17
	Изменен результат торгов по лоту №14	02.02.2017 09:07
	Изменен результат торгов по лоту №13	02.02.2017 08:54
	Изменен результат торгов по лоту №11	01.02.2017 15:52
	Изменен результат торгов по лоту №10	01.02.2017 15:38
	Изменен результат торгов по лоту №8	01.02.2017 15:23
	Изменен результат торгов по лоту №9	01.02.2017 15:11
	Изменен результат торгов по лоту №25	01.02.2017 15:00
	Изменен результат торгов по лоту №31	01.02.2017 14:43
	Изменен результат торгов по лоту №32	01.02.2017 14:14
	Изменен результат торгов по лоту №33	01.02.2017 14:01
	Изменен результат торгов по лоту №34	01.02.2017 13:48
	Изменен результат торгов по лоту №37	01.02.2017 13:35
	Изменен результат торгов по лоту №38	01.02.2017 13:27
	Изменен результат торгов по лоту №39	01.02.2017 13:20
	Изменен результат торгов по лоту №40	01.02.2017 12:55

9. Согласно пункту 15 ст. 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;

3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;...

В протоколе о результатах аукциона по лоту № 18 указана моя фамилия в составе участников аукциона, принимающих участие в торгах, тогда как на указанном лоте я участие в торгах не принимал (приложение № 3).

Учитывая вышеизложенное, Организатором аукциона утверждено и размещено извещение, положения которого не соответствуют положениям ЗК РФ и в его действиях (бездействии) содержатся признаки нарушения ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту — Закон о защите конкуренции).

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 17, 18.1 Закона о защите конкуренции,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора аукциона нарушение ст. 17 Закона о защите конкуренции, нарушение порядка допуска заявителей на участие в аукционе согласно ст. 39.11 и 39.12 ЗК РФ
3. Обязать Организатора приостановить дальнейшее осуществление аукциона, направить организатору аукциона уведомление о приостановлении аукциона до рассмотрения жалобы по существу.
4. Запретить Организатору заключать договоры с победителями аукциона, согласно протоколу о результатах аукциона от 30.01.2017 г. по лотам 1-42 по Извещению № 221216/10213264/01 от 22.12.2016 г.
5. Выдать Организатору аукциона предписание об устранении выявленных нарушений путем внесения изменений в Извещение и протоколы.
6. Отменить указанный аукцион и назначить новый в соответствии с действующим законодательством РФ.
5. Передать материалы жалобы должностному лицу УФАС России по Краснодарскому краю для принятия в установленные сроки решения о привлечении должностных лиц Организатора аукциона: аукциониста комиссии Золотову Татьяну Михайловну, заместитель главы МО «Даховское сельское поселение», которая несет персональную ответственность в соответствии с Уставом, к административной ответственности в порядке ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Приложения:

- 1) Извещение о проведении торгов № 221216/10213264/01 от 22.12.2016 г. на 4л.

- 2) Протокол рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 221216/10213264/01 от 22.12.2016 г. на 54 л.
- 3) Протокол подведения итогов открытого аукциона по извещению № 221216/10213264/01 от 22.12.2016 г. на 3 л.
- 4) Режим работы администрации МО «Даховское сельское поселение» на 1 л..
- 5) Копия паспорта гражданина РФ Шохина Д.В. на 1 л.

Гражданин Российской Федерации

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to D.V. Shokhin, written over the printed text.