

106-4
Руководителю Астраханского УФАС России

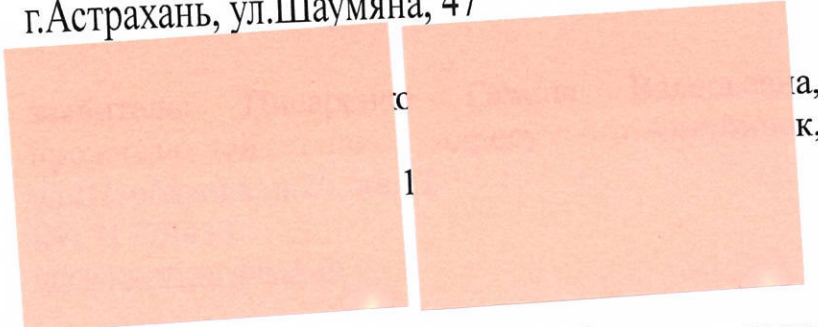
Н.С.Меркулову

г.Астрахань, ул.Шаумяна, 47

Исходное дело
об. 157

Мухамбаева
для рассмотрения
07.12.17

на 13.12.17
на 15.15



организатор торгов: Администрация
муниципального образования «Город
Ахтубинск»
416506, Астраханская область, Ахтубинский
район, город Ахтубинск, улица Щербакова, 14,
тел. 8 (85141)3-75-32, mo.ahhtubinsk@mail.ru
www.adm-akhtubinsk.ru

Жалоба на действия организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка

08.11.2017 на сайте <https://torgi.gov.ru/> организатором торгов - администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск» (416506, Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Щербакова, 14, тел. 8 (85141)3-75-32) размещено извещение о проведении открытого аукциона по составу участников и формы подачи заявок на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов под строительство торгового павильона, разрешенное использование магазина, с кадастровым номером 30:01:150101:3145, площадью 60 кв. м, расположенный по адресу: Астраханская область, город Ахтубинск, ул. Нестерова, район дома № 3.

Согласно пункту 2 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в качестве организатора торгов (конкурса, аукциона) может выступать собственник вещи или уполномоченный им обладатель имущественного права.

Согласно ч.1 ст.39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В силу требований ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

нар. 11.30
Астраханское УФАС России
ЭХО:
06.12
11594
М.

2) 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Указанное извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка не соответствует установленным требованиям:

- не указан порядок проведения аукциона: не определено, в течение какого времени после начала аукциона участники подают ценовые предложения, могут ли участники подавать заявки с одинаковыми ценовыми предложениями, кто будет признан победителем при одинаковых предложениях;

- в связи с тем, что заявленное разрешенное использование земельного участка — под строительство торгового павильона, то ссылка на Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Ахтубинск», утвержденного решением Совета МО «Город Ахтубинск» от № 146/51 от 18.01.2013, не правомерна, так как извещение о проведении торгов должно содержать сведения 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, 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 связи с тем, что извещение имеет ссылку на Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Ахтубинск», утвержденного решением Совета МО «Город Ахтубинск» от № 146/51 от 18.01.2013, в которых установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для различных зон застройки, то есть в данном случае идет речь именно о продаже земельного участка под строительство объекта капитального строительства.

Земельный кодекс Российской Федерации не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (не указания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона, так как такие нарушения влекут нарушения прав участников закупок на получение полной и достоверной информации в отношении предмета торгов и его характеристик и условий применения.

Исходя из содержания извещения, размещенного на официальном сайте, разрешенное использование земельного участка: строительство торгового павильона.

Указание организатором торгов - администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск» в извещении только на то, что подключение к сетям инженерно-технического обеспечения будет производиться в соответствии с техническими условиями выдаваемыми победителю аукциона эксплуатирующей организацией в соответствии с действующими на момент подключения тарифам прямо противоречит требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и не может быть расценено как достаточное в целях соблюдения требований данной нормы закона вне зависимости от объема подлежащей размещению информации. Такой порядок предоставления информации не предусмотрен законом и налагает на потенциальных участников неоправданные ограничения и затраты, а также обуславливает неопределенность и невозможность объективно формировать предлагаемую цену за право заключения договора купли-продажи земельного участка.

Вышеуказанное противоречит требованиям к подготовке и организации аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установленным ЗК РФ. При этом в пункте 19 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. В пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ перечислены обязательные требования к содержанию извещения о проведении аукциона. Произвольное, по своему выбору указание части сведений из числа прямо перечисленных в законе недопустимо.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", при проведении торгов запрещаются

действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Также организатором торгов извещение на официальном сайте о проведении аукциона заполнено таким образом, чтобы сделать невозможным поиск информации о продаваемом земельном участке.

Приказом Министерства экономического развития РФ от 8 декабря 2015 г. N 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" определено, что "местоположение земельного участка" реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках", в которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение земельного участка с указанием: слов "Российская Федерация", наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (например, город, село), улицы (например, проспект, шоссе, переулок, бульвар).

Как видно из скрина информации с официального сайта информация о продаже земельных участков по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, ул. Нестерова, можно было осуществить только по лотам 3 и 6. В частности по данному участку местоположение указано как Астраханская обл, Астрахань г.

Поиск информации по другим лотам был невозможен с применением функционала сайта, что ограничило количество участников закупки.

В соответствии с ч.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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.

Ч.2 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" установлено, что действия (бездействие) организатора торгов, аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

В соответствии с п.20 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении торгов должно содержать сведения:

1. об адресе места ее приема (которым согласно извещения является адрес организатора торгов: 416506, Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Щербакова, 14), то есть почтовый или юридический адрес;

2. место проведения аукциона (которым согласно извещения является Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Щербакова, 14, 225 кабинет).

Денежные средства были перечислены в установленные сроки, то есть до истечения рабочего дня 01.12.2017. Каких-либо требований к сроку

внесения задатка ранее окончания срока подачи заявок — извещение не содержало.

В соответствии с ч.1 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Ч.11 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Извещение содержит сведения только об одном уполномоченном органе — организаторе торгов администрации муниципального образования «Город Ахтубинск».

Также в соответствии со ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, на уполномоченный орган возлагается обязанность по передаче лицу, с которым заключается договор по результатам торгов, подписанного договора от имени уполномоченного органа.

В нарушение установленных требований о заключении договора с организатором торгов, согласно проекту договора, договор будет заключен с третьим лицом, Муниципальным учреждением «Отдел имущественных отношений и землепользования администрации МО «Город Ахтубинск», в лице заместителя главы администрации - начальника муниципального учреждения Соболевой Анастасии Александровны, действующего на основании Положения о муниципальном учреждении «Отдел имущественных отношений и землепользования администрации МО «Город Ахтубинск» от 19.01.2011 г. № 14, приказа главы администрации от 16.09.2015 г. № 496/П «О назначении на должность муниципальной службы», а оплата договора осуществляется четвертому лицу - Муниципальному учреждению «Финансовый отдел администрации муниципального образования Город Ахтубинск».

Согласно протокола б/н и без даты аукцион признан несостоявшимся в связи с подачей только одной заявки Черничкиной В.И.. Сведения по каким основаниям моя заявка не рассматривалась членами комиссии или почему не была передана организатором торгов в комиссию отсутствовали. Что свидетельствует о незаконности действий организатора торгов и членов комиссии по рассмотрению заявок по не рассмотрению моей заявки.

В нарушение правил рассмотрения заявок на участие в аукционе, определенных в извещении о проведении аукциона, организатор аукциона должен принять решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе, которое оформляется протоколом.

Какой-либо протокол с решением организатора торгов- уполномоченного органа администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» по

каким причинам принята им заявка не рассмотрена и/или отклонена - отсутствует.

Антимонопольный орган в соответствии с ч. 3.1. ст. 23 Закона о защите конкуренции выдает организатору торгов обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов, в том числе о внесении изменений в извещение о проведении торгов.

Все вышеуказанное свидетельствует о действиях организатора торгов - администрации муниципального образования «Город Ахтубинск», направленных на ограничение количества участников торгов, создание только одному участнику торгов преимущественного положения, так как единственный участник торгов — Черничкина В.И. в настоящее время на данном земельном участке осуществляет свою предпринимательскую деятельность и на нем располагается объект недвижимости, который подключен к инженерным сетям.

На основании вышеизложенного, прошу принять меры антимонопольного реагирования, приостановить процедуру проведения аукциона, рассмотреть жалобу по существу и выдать предписание организатору торгов, об аннулировании результатов торгов и о приведении извещения об аукционе в соответствии с требованиями законодательства.

Приложения:

1. копия извещения от 08.11.2017 на 3-х листах
2. скрин извещения с официального сайта на 1-ом листе.
3. Протокол
4. копия заявки с распиской
5. скрин поиска информации 2 листа

06.12.2017г.

