

От: Богомолу С.А.
 Для рассмотрения
 21.03.18

ЖАЛОБА

на проведение торгов по извещению № 010218/13247970/02 лот № 1, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru 01.02.2018, дата окончания приема заявок на участие 05.03.2018, организатор торгов АДМИНИСТРАЦИЯ ДОЛЖАНСКОГО РАЙОНА ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ (13247970), ИНН: 5708000293, ОГРН: 1025700574570, адрес регистрации: 303760, Орловская обл, Должанский р-н, пгт Долгое, ул Октябрьская, д. 6, местоположение: 303760, обл ОРЛОВСКАЯ, р-н ДОЛЖАНСКИЙ, пгт ДОЛГОЕ, ул ОКТЯБРЬСКАЯ, д. 6, номер контактного телефона: 48672-21903

В соответствии с извещением № 010218/13247970/02 лот № 1, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru 01.02.2018, организатор торгов объявил аукцион по продаже объекта недвижимого имущества – Продажа в собственность земельного участка Орловская обл, Должанский р-н, Долгое рп, Привокзальная ул, Кадастровый номер: 57:24:0010102:498, Разрешенное использование: Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, склады

Я, _____ (_____) полагаю, что данный **аукцион является незаконным и подлежит отмене по следующим основаниям:**

В соответствии с п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), извещение о проведении аукциона **должно содержать следующие сведения:**

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 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 (за

Богомолу С.А.

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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

Как следует из аукционной документации, разрешенное использование отчуждаемого земельного участка предполагает под собой строительство зданий, сооружений, для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, т.е. **строительство объектов капитального строительства.**

Однако, в нарушение указанной выше правовой нормы (п.21 ст.39.11 ЗК РФ) опубликованное извещение и прилагаемая аукционная документация **не содержит сведений:**

- 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 извещения.**

В соответствии п.8 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;

Таким образом, со стороны организатора торгов имеются существенные нарушения земельного и антимонопольного законодательства.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, урегулировано главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 2 статьи 39.1 ЗК РФ предусмотрено, что 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 порядке статьи 39.18 настоящего Кодекса.

Из положений пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, **предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка**, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Из информации, опубликованной организатором торгов, следует, что основным видом разрешенного использования является строительство объекта недвижимости.

Пунктом 2 статьи 39.1 ЗК РФ установлен запрет на предоставление в собственность земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений.

Таким образом, спорный земельный участок выставлен на торги в нарушение указанных требований действующего законодательства.

Таким образом, аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникают в силу закона, что не позволило потенциальным участникам, особенно иногородним (в том числе мне), принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последующую цену отчуждения объекта.

Реальная возможность потенциальных участников аукциона на предоставление и полноту информации искусственно ограничена.

Из изложенного следует, что аукционная документация подготовлена и размещена формально, что наводит на мысли о прогнозируемости победителя вследствие отсекаания иных возможных претендентов в связи с неполнотой и недостаточностью информации, размещенной в извещении и иной документации.

В соответствии с п. 2. ст. 18.1 Закона «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, **а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.**

В рассматриваемом случае права заявителя ущемлены недостаточным и не соответствующим действующему законодательству размещением информации о торгах, в связи с чем заявитель не имел однозначной возможности принять решение о подаче заявки на участие в торгах и оплате задатка.

Однако, тот факт, что заявителем не оплачен задаток и не подана заявка, не лишает его возможности обжаловать действия (бездействие) организатора торгов, поскольку такое обжалование связано с нарушением порядка размещения информации. Данные выводы подтверждаются в том числе и сложившейся судебной практикой (в том числе практикой ВС РФ).

Учитывая изложенное, прошу:

1. Признать жалобу обоснованной;
2. Выдать на основании п. 3.1 ч.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, **а именно об аннулировании торгов**
3. О принятом решении мне сообщить по электронной почте и по телефону (: _____)

Подпись

Подпись