

Мухомбаев  
для рассмотрения  
25.06.18

Руководителю Астраханского УФАС России  
Н.С.Меркулову  
г.Астрахань, ул.Шаумяна, 47

Литвинову

з  
п  
у  
8  
L

На рассмотрение

и 21.06.18 и 15.7.18

Астраханское УФАС России  
ВХОДИЩИЙ № 5996  
22.06.2018

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](http://www.adm-akhtubinsk.ru)

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

30.05.2018 на официальном 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 (№300518/10832413/01 от 30.05.2018 (открытый аукцион), лот №2 о проведении открытого аукциона по составу участников и формы подачи заявок на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов строительство торгового павильона, с кадастровым номером 30:01:150101:3184, площадью 22 кв. м, расположенный по адресу: Астраханская область, город Ахтубинск, ул. Добролюбова, 21, вид разрешенного использования - магазины (лот №2).

Реквизиты решения о проведении аукциона - Постановление от 29.05.2018 №654.

Разрешенное использование земельного участка: строительство торгового павильона.

В настоящее время на данном участке имеется магазин.

О том, что на данному участке уже имеется объект недвижимости, принадлежащий субъекту права свидетельствует и содержание проекта договора купли-продажи земельного участка, являющийся неотъемлемой частью документации об аукционе.

П.4.4.4. С момента подписания договора и до момента регистрации права собственности на Участок не отчуждать в собственность третьих лиц

принадлежащее Покупателю недвижимое имущество, находящееся на Участке.

П.5.1. Покупатель несет ответственность перед третьими лицами за последствия отчуждения недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве собственности и находящегося на Участке, с момента подачи заявки на приватизацию Участка до государственной регистрации права собственности на Участок.

Таким образом, данные торги представляют собой завуалированную приватизацию земельного участка лицами, которым принадлежат объекты недвижимости, в настоящее время расположенные на земельном участке, являющимся объектом купли-продажи.

Земельный участок от объекта недвижимости от прав третьих лиц не освобожден. Права на данный земельный участок принадлежат субъекту предпринимательской деятельности, на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования "Город Ахтубинск", действующей до 2022 года.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Ахтубинск» Т. Зона транспортной инфраструктуры в составе:

#### 7.1. Железнодорожный транспорт.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация железнодорожных путей; ОКС, необходимых для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов).

#### 7.2 Автомобильный транспорт.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.

#### 7.5. Трубопроводный транспорт.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны Т: не установлены.

Условно разрешенные виды использования для зоны Т: не установлены.

Градостроительный регламент для зоны Т: не установлен.

Примечания.

1.Использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Астраханской области с учетом технологических процессов предприятий

В зоне магистральной автодороги запрещается строительство капитальных сооружений со сроком службы 10 и более лет, за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения и объектов дорожного сервиса.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Ахтубинск, для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 7 настоящих Правил.

В связи с тем, что строительство торгового павильона в транспортной зоне не возможно, то Организатором торгов размещены недостоверная информация относительно предмета аукциона и вводящая в заблуждение участников открытого аукциона по продаже земельного участка, так как согласно действующим нормам в зоне инженерной и транспортной инфраструктуры не возможно строительство такого объекта.

Извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка не соответствует установленным требованиям: не указан порядок проведения аукциона.

В извещении определена максимальная нагрузка по водоснабжению в точке А-10,0 м3/час; максимальная нагрузка по водоотведению в точке Б-10,0

м3/час; но не указаны местонахождение точек А и Б подключения к водоснабжению и водоотведению.

Так как разрешенным использованием является — магазины, которые относятся к объектам капитального строительства, то извещение не содержит сроки (а не срок действия технических условий) подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения, что является нарушением п.21 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вышеуказанное противоречит требованиям к подготовке и организации аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установленным Земельным кодексом Российской Федерации 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 извещении о проведении аукциона указано, что аукцион состоится 29 июня 2018 года.

Место, дата, время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе: до 17 ч. 00 мин. 25.06.2018 г

Ч.4 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В ч. 1 ст. 194 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Однако если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции (ч. 2 ст. 194 Гражданского кодекса Российской Федерации). В соответствии со ст. 190 Гражданского кодекса Российской Федерации установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало (ст. 191 Гражданского кодекса Российской Федерации).

С учетом положений ст. 191 Гражданского кодекса Российской Федерации, данный срок необходимо исчислять со дня, следующего за днем окончания приема заявок (то есть с 26.06.2018). Следовательно, до установленного срока проведения аукциона 29.06.2018 остается менее пяти

4

дней (26, 27, 28 июня 2018 года), что нарушает норма ч.4 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Аналогичные выводы сделаны 15.03.2017 в Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда N 05АП-722/17, в Постановлении №17АП-4174/2016-АК . в Определении Верховного суда РФ № 309-КГ17-2296 и многочисленной практикой антимонопольного органа и размещенных на официальном сайте. Например, <http://solutions.fas.gov.ru/to/orenburgskoe-ufas-rossii/06-18-20-2015>, <https://solutions.fas.gov.ru/to/yakutskoe-ufas-rossii/02-75-18-1-16-36548bbc-b032-47e6-9312-7fa8958b0b99>.

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.

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.

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, нарушений установленных требований Земельного кодекса Российской Федерации, размещение недостоверной информации.

На основании вышеизложенного, прошу принять меры антимонопольного реагирования, приостановить процедуру проведения аукциона, рассмотреть жалобу по существу и выдать предписание организатору торгов об устранении нарушений действующего законодательства.

Приложения:

1. копия извещения от 26.05.2018.

22.06.2018г.

