

Управление Федеральной антимонопольной службы  
по Астраханской области  
414000, г.Астрахань, ул. Шаумяна, 47, а/я 267,  
e-mail: [to30@fas.gov.ru](mailto:to30@fas.gov.ru)

Заявитель: [REDACTED]  
место жительства: [REDACTED]  
[REDACTED], тел.: [REDACTED], факс: нет,  
e-mail: [REDACTED]

Организатор торгов, действия которого обжалуются:  
Комитет по управлению муниципальным имуществом  
администрации муниципального образования  
«Приволжский район» Астраханской области,  
адрес: 416450, Астраханская область, с.Началово,  
ул.Ленина, д. 48,  
тел.: 88512 40-69-86, факс: 88512 40-69-53,  
e-mail: [komitet30@bk.ru](mailto:komitet30@bk.ru)

#### ЖАЛОБА на действия организатора торгов

9.06.2022 года на официальном сайте Российской Федерации размещенного в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/> опубликовано извещение № 090622/0101066/07. Организатор торгов: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Приволжский район» Астраханской области.

Предметом аукциона являлось право на заключение договора аренды земельного участка из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения для строительства кирпичного завода, площадью 39012 кв.м., расположенного по адресу: Астраханская область, Приволжский район, расположенного южнее с. Водяновка вдоль автодороги Астрахань-Евпраксино, кадастровый номер: 30:09:120408:1, указанный в извещении как лот № 1.

По данному извещению мной был внесен задаток по лоту № 1 в размере 30200 (тридцать тысяч двести) рублей и подана заявка. Согласно размещенной на сайте торгов информации до участия в аукционе были допущены 5 участников: [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED].

Однако в итоге я принял решение не участвовать в аукционе т.к. на земельном участке расположен объект недвижимости, о котором в извещении о проведении аукциона и в самой аукционной документации, организатор торгов не указал никаких сведений.

Сведения о наличии объекта недвижимости на земельном участке являющимся предметом аукциона отображаются на публичной кадастровой карте в сети интернет (адрес сайта <https://pkk.rosreestr.ru/>).

Также после подачи заявки и перед проведением аукциона я осматривал земельный участок и на нем мною было обнаружен объект недвижимости – огромное здание. Однако сведений о данном объекте в аукционной документации организатором аукциона не

представлено, в извещении о проведении торгов отсутствуют какие-либо сведения о наличии объектов недвижимости, на земельном участке являющимся предметом аукциона.

Кроме того, перед проведением аукциона к мне подошел участник аукциона – ██████████ и сообщил что на земельном участке, являющемся предметом аукциона, находится принадлежащий ему объект недвижимого имущества – кирпичный завод. Это означало, что на аукцион выставлен земельный участок, в отношении которого у ██████████ имелись претензии, которые он мог предъявить ко мне в случае моего выигрыша на аукционе.

В результате мною было принято решение не участвовать в аукционе и аукцион был признан несостоявшимся т.к. в нем принял участие только ██████████.

Я считаю, что отсутствие сведений о предмете аукциона в полном объеме, в частности сведений о наличии объектов недвижимости по вышеуказанному лоту является незаконным в связи со следующим.

В соответствии с п. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

В силу пункта 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, Извещение о проведении аукциона должно содержать 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 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);

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;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Данная норма является специальной по отношению к общей норме, изложенной ст. 448 ГК РФ.

Кроме того, в соответствии с подпунктом 8 и подпунктом 9 пункта 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона:

**если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо**

решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.**

Таким образом, организатором открытого аукциона – комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Приволжский район» Астраханской области не была соблюдена процедура организации открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения для строительства кирпичного завода, площадью 39012 кв.м., расположенного по адресу: Астраханская область, Приволжский район, расположенного южнее с. Водяновка вдоль автодороги Астрахань-Евпраксино, кадастровый номер: 30:09:120408:1, установленная требованиями ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

**Всё вышеизложенное свидетельствует о нарушении закона ФЗ-№135 «О защите конкуренции».**

Таким образом, считаю, что в действиях организатора торгов имеются значительные нарушения ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, за что ч. 3 и ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность. Компетенция по возбуждению данной категории дел, в соответствии со ст. 23.48 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях отнесена к Федеральной антимонопольной службе РФ.

Согласно ч. 1 ст. 23 закона «О защите конкуренции» от 27.06.2006 № 135-ФЗ уполномоченный орган обязан принимать и рассматривать обращения и заявления граждан: и организаций по вопросам недобросовестной конкуренции. Таковым органом, в силу п. 1 положения, утвержденного постановлением Правительства РФ «Об утверждении...» от 30.06.2004 № 331, является Федеральная антимонопольная служба РФ.

Также, в соответствии с ч. 1 и пп. 2 ч.4 ст. 25.1 закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006, ФЗ - 135 в целях осуществления контроля за соблюдением антимонопольного законодательства антимонопольный орган вправе проводить плановые и внеплановые проверки федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, а также государственных внебюджетных фондов, коммерческих и некоммерческих организаций, физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей (далее также - проверяемое лицо). Некоммерческие организации подлежат проверке исключительно в части соблюдения ими положений статей 10, 11, 14 - 17.1, 19 - 21 настоящего Федерального закона при осуществлении ими предпринимательской деятельности или координации экономической деятельности других хозяйствующих субъектов. На основании настоящего Федерального закона не могут проводиться проверки соответствия деятельности некоммерческих организаций целям деятельности, предусмотренным учредительными

документами таких организаций. Плановые и внеплановые проверки проводятся в форме выездных и документарных проверок.

Основаниями для проведения внеплановой проверки являются: сообщения и заявления физических лиц, юридических лиц, сообщения средств массовой информации, указывающие на признаки нарушения антимонопольного законодательства

На основании вышеизложенного, руководствуясь положением п. 1 ст.10, п. 1 ст. 11 закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ, а также п. 1 положения о ФАС РФ, в соответствии со ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, ч. 3 и ч. 10 ст. 7.32.4<sup>1</sup> Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

ПРОШУ:

1. Провести проверку вышеизложенных фактов. Признать заявление обоснованным, действия организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Приволжский район» Астраханской области незаконными.

2. Признать организатора торгов - Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Приволжский район» Астраханской области нарушившим ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, а также ст.448 Гражданского кодекса РФ.

3. Выдать организатору торгов, предписание об устранении нарушений проведения торгов, обязав отменить результаты аукциона на право заключение договора аренды земельного участка из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения для строительства кирпичного завода, площадью 39012 кв.м., расположенного по адресу: Астраханская область, Приволжский район, расположенного южнее с. Водяновка вдоль автодороги Астрахань-Евпраксино, кадастровый номер: 30:09:120408:1 от 21.07.2022 года.

4. Рассмотреть вопрос о привлечении виновных лиц к административной ответственности, предусмотренной Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

С уважением,

The block contains a handwritten signature in black ink, which appears to be 'С.А. ...'. To the right of the signature is a rectangular area that has been completely redacted with a thick black marker.

