

**В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Ставропольскому краю**

Адрес: 355003, г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 384

Телефон/факс: (8652) 35-51-19 Пресс-служба: 35-14-11

E-mail: to26@fas.gov.ru.

года рождения;

Г

У

Адрес

1

Адрес электронной почты

Орган действия которого обжалуются:

Организатор торгов: Отдел имущественных и
земельных отношений администрации Труновского
муниципального округа Ставропольского края

Адрес: 356170, Ставропольский край, Труновский
муниципальный округ, с. Донское, ул. Ленина, д. 5

Контактное лицо: Руденко Светлана Ивановна

Тел.: 88654634143

Адрес электронной почты: imzem@yandex.ru

ЖАЛОБА

В порядке ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, на проведение торгов по извещению № 21000030100000000045, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru. Дата и время публикации извещения: 07.08.2023, 14:47 (МСК). Дата и время начала подачи заявок: 08.08.2023, 00:00 (МСК). Дата и время окончания подачи заявок: 06.09.2023, 23:59 (МСК). Дата рассмотрения заявок: 07.09.2023. Дата и время проведения аукциона: 08.09.2023, 10:00 (МСК).

Предмет аукциона:

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка:

Лот № 1: земельный участок, категории «Земли населенных пунктов» с кадастровым номером 26:05:000000:4315, площадью 6781 кв. м, с видом разрешенного использования: «Ремонт автомобилей», расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Труновский муниципальный округ, село Донское, улица Ленина.

Я, _____ был в числе участников вышепредставленного аукциона. На этом основании хочу заявить об обнаруженных мной нарушениях со стороны организатора аукциона, которые существенно повлияли на законность указанных торгов.

1. В соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

В соответствии с **пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Первым серьезным нарушением в ходе проведения указанных торгов стало отсутствие информации о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции (о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта-капитального строительства) в тексте извещения о проведении аукциона. В соответствии с разрешенным видом использования земельного участка (Ремонт автомобилей) явно предполагается строительство на его территории. Из этого следует, что организатор аукциона был обязан предоставить вышеуказанную информацию в полном объеме в тексте извещения, НО он лишь ссылается на правила землепользования и застройки Труновского муниципального округа, таким образом, нарушая требования законодателя и права участников данного аукциона.

2. В соответствии с **пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Следующий факт нарушения можно обнаружить, изучая сведения из ЕГРН по представленному земельному участку. Так в соответствии с указанными сведениями на территории Лота № 1 присутствуют ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Но организатор аукциона в своем извещении указывает, что на данном земельном участке не присутствуют никакие ограничения.

Таким образом, считаю неуказание данного обстоятельства существенным, так как при возможном получении права аренды на такой земельный участок, его использование по итогу станет невозможным. Из-за того, что организатор аукциона не раскрывает

вышеупомянутое ограничение, неизвестно на каких условиях данный земельный участок будет приобретаться и возможно ли в принципе его использование по назначению.

3. В соответствии с пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с п. 1 ст. 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

Третье нарушение, на которое я хотел бы указать, также связано с непредоставлением законной информации со стороны организатора аукциона. Как мы выяснили из первого аргумента на территории представленного земельного участка предполагается строительство зданий и сооружений. Следовательно, должна предоставляться полная информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с вышеуказанной нормой ГрК РФ к таким сетям относятся: сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сети связи. Но организатор аукциона в очередной раз ограничивает нас (участников) в предоставлении полной информации. Так в тексте извещения не было упомянуто никаких сведений о сетях теплоснабжения и сетях связи, хотя они составляют довольно важную основу для последующего использования земельного участка по назначению.

4. В соответствии с п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с п. 1.1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ для участия в аукционе на право заключения договора аренды 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", заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

В соответствии с п. 3 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Следующее нарушение, напрямую связанное уже с ограничением конкуренции, можно наблюдать в незаконных требованиях к части участников аукциона. Так в соответствии с вышеупомянутыми нормами ЗК РФ список документов, необходимых для участия в аукционе, носит закрытый характер, следовательно, требовать что-то, не входящее в данный список, незаконно.

Но организатор аукциона в очередной раз нарушает требование Земельного кодекса и вводит в свое извещение следующие незаконные пункты:

- заверенные копии учредительных документов (для юридических лиц);
- копия документа, подтверждающего полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании), в соответствии с которым руководитель обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

Таким образом, организатор торгов вмешался в законную конкурентную среду участников аукциона и ограничил допуск к участию части потенциальных кандидатов (хотя часть указанных сведений он должен был получить сам).

5. В соответствии с п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ 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;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Пятым нарушением в процедуре проведения аукциона стало отсутствие части информации в тексте протокола о результатах аукциона. Так организатор аукциона не указал следующие сведения:

- 1) все сведения об участниках аукциона;
- 2) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона;
- 3) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Данное нарушение хоть и не носит такого критического характера как предыдущие, но в очередной раз показывает незаконность проведенной процедуры и несостоятельность организатора аукциона.

6. В соответствии с п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с п. 1.1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ для участия в аукционе на право заключения договора аренды 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", заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

В соответствии с п. 3 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

В соответствии с п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Последним нарушением, на которое я хотел бы сослаться, стал факт незаконного допуска части участников данного аукциона. Так из неофициальных источников мне стало известно, что по крайней мере у одного из участников просрочен документ личности (паспорт). Следовательно, был как минимум один факт незаконного допуска со стороны организатора аукциона в вышепредставленными нормами ЗК РФ. Это обстоятельство напрямую повлияло на законность конкуренции по данному лоту.

На основании вышеизложенной аргументации, процедура проведения представленного аукциона являлась незаконной, также были нарушены многие права участников аукциона, добавляя к этому была ограничена законная конкурентная среда. В связи с этим требую немедленного аннулирования результатов аукциона и проведение нового аукциона уже на правовых основаниях.

На основании изложенного, в соответствии с Федеральным законом "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, а также с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ,

Прошу:

1. Признать нарушением порядка организации и проведения торгов действия Отдела имущественных и земельных отношений администрации Труновского муниципального округа Ставропольского края;
2. Обязать организатора торгов внести изменения в аукционную документацию, не противоречащую действующему законодательству;
3. Признать торги по данному лоту недействительными;
4. Провести новый аукцион по земельному участку с кадастровым номером 26:05:000000:4315;
5. Проверить участников представленного аукциона на действительность документов личности на момент их подачи, а также в ходе проведения торгов;
6. Привлечь к административной ответственности виновных лиц;
7. Выдать обязательное для исполнения предписание организатору торгов.

Приложение:

1. Копия паспорта.

18.09.2023 г