

Алтайское краевое УФАС России
656056, г.Барнаул, ул.Пролетарская, 65
Телефон/факс: (3852)24-54-56, (3852)24-68-81
E-mail: to22@fas.gov.ru



Организатор торгов:
Администрация МО «Кош-Агачский район».
Адрес: 649780, Республика Алтай, Кош-Агачский район, село Кош-Агач,
ул. Коммунальная 32 А
телефон - 8-(388- 42)-22-2-31,
8-(388- 42)-22-4-40
Факс - (8-388-42) 22-4- 01, 8-388- 42)-22-4-40

Адрес сайта - www.mokoshagach.ru

ЖАЛОБА

На действия (бездействия) организатора торгов

В порядке ст. 18.1 Федерального закона « О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ

В соответствии со статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ и Распоряжением администрации муниципального образования «Кош-Агачский район» Республики Алтай от 30 октября 2023 года № 556 «О проведении аукциона по продаже муниципального имущества» проводит аукцион:

Извещение №2200030430000000080, опубликованное на официальном сайте torgi.gov.ru,

Дата и время начала подачи заявок 16.02.2024 08:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 16.03.2024 10:00 (МСК)

Дата проведения торгов 19.03.2024 00:00 (МСК)

Лот 1 ПРОДАЖА

Земельный участок общей площадью 906 кв.м., кадастровым номером 04:10:030609:720, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Кооперативная, 69 «З», категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **магазины**.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства - в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Кош-Агачского сельского поселения».

Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- электроснабжение:

возможно технологическое присоединение к электрическим сетям (для получения технических условий необходимо подать заявку. Заявку можно подать в электронном виде на портале ПАО «Россети» по адресу: портал – ТП.РФ.)

- водоснабжение отсутствует.

- газоснабжение отсутствует.

- канализование: отсутствует.

Сведения об ограничениях/обременениях: отсутствует

Начальная цена - 164 892 рублей

Сумма задатка в размере 20 % от начальной цены: 32 978, 4 рублей

«Шаг аукциона» 3 % от начальной цены: 4946,76 рублей.

Лот 2 ПРОДАЖА

Земельный участок общей площадью 565 кв.м., кадастровым номером 04:10:030608:800, расположенного по адресу: Республика Алтай, Кош-Агачский район, с. Кош-Агач, ул. Новочуйская, 1 «А», категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **объекты дорожного сервиса**.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства - в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Кош-Агачского сельского поселения».

Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- электроснабжение:

возможно технологическое присоединение к электрическим сетям (для получения технических условий необходимо подать заявку. Заявку можно подать в электронном виде на портале ПАО «Россети» по адресу: портал – ТП.РФ.)

- водоснабжение отсутствует.

- газоснабжение отсутствует.

- канализование: отсутствует.

Сведения об ограничениях/обременениях: отсутствует

Начальная цена - 50 960,00 рублей

Сумма задатка в размере 20 % от начальной цены: 10 192,00 рублей

«Шаг аукциона» 3 % от начальной цены: 1528,8 рублей.

Я [REDACTED] являюсь добросовестным участником товарного рынка по аренде земельных участков. На протяжении ведения своей не длительной хозяйственной деятельности я заключил более 20 договоров аренды и купли-продажи земельных участков.

В соответствии с документацией мною была подана заявка на участие в аукционе, и я был допущен для участия, однако с указанными нарушениями я не участвовал в аукционе так как считаю проведение его незаконным и не возможным объективно оценить реальную цену, т.к Организатор торгов в нарушения положений ЗК РФ выбрал не надлежащий способ продажи земельного участка.

Договор по данному аукциону не заключен. Предметом аукциона, является земельный участок.

В силу части 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Иные сроки на обжалование Земельным кодексом Российской Федерации, как специальным законом и статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не установлены.

Таким образом, за защитой своих прав я обратился до истечения срока на их защиту в антимонопольном органе.

1.) Организатор торгов в нарушение положений ЗК РФ выбрал не надлежащий способ продажи земельных участков, что приводит к нарушению моих прав, а также прав собственника земельных участков, так как влечет незаконное выбытие данных участков из собственности.

Вид разрешенного использования земельного участка по лоту № 1 – Магазины

Согласно пункту 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) 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.

Вид разрешенного использования по лоту № 1, не относится к видам разрешенного использования, предоставление, которых возможно по статье 39.18 ЗК РФ.

В связи с чем, исключения для применения положений пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ отсутствуют.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) виды разрешенного использования «магазины» предполагают возможность строительства зданий и сооружений.

Из положений Классификатора следует, что вид разрешенного использования «магазины») предполагает возможность размещения объектов капитального строительства, торговая площадь которых составляет до 906 кв.м. Таким образом, Организатор торгов в нарушение закона определив способ продажи земельных участков нарушил положения пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ и положения Закона о защите конкуренции.

2) Организатор торгов в нарушение положений ЗК РФ выбрал не надлежащий способ продажи земельных участков, что приводит к нарушению моих прав, а также прав собственника земельных участков, так как влечет незаконное выбытие данных участков из собственности.

Вид разрешенного использования земельного участка по лоту № 2 – Объекты дорожного сервиса 4.9.1

Согласно пункту 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) 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.

Вид разрешенного использования по лоту № 2, не относится к видам разрешенного использования, предоставление, которых возможно по статье 39.18 ЗК РФ.

В связи с чем, исключения для применения положений пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ отсутствуют.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) виды разрешенного использования Объекты дорожного сервиса 4.9.1» предполагают возможность строительства зданий и сооружений.

Из положений Классификатора следует, что вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса 4.9.1)» предполагает возможность размещения объектов капитального строительства, торговая площадь которых составляет до 280 кв.м. Таким образом, Организатор торгов в нарушение закона определив способ продажи земельных участков нарушил положения пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ и положения Закона о защите конкуренции

Осознавая нарушения которые допустил Организатор торгов при проведении аукциона я посчитал для себя неприемлемым риском участвовать в данной процедуре, так как в случае моей победы я понес бы неоправданный риск в случае признания торгов недействительными (ст. 449 ГК РФ) по заявлению других участников аукциона либо надзорных органов, со всеми вытекающими неблагоприятными последствиями. В частности, в случае моей победы в аукционе и последующей отмены результатов аукциона у меня возникли бы убытки в виде упущенной выгоды. Кроме того, при отмене результатов аукциона победитель будет вынужден привести земельный участок в первоначальный вид, убрать все возведенные постройки, ограждения и т. д., что также приведет к значительным и неоправданным убыткам.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействия) 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 нормативами 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.

Таким образом, ч.2 ст.18.1 Закона о защите конкуренции дает возможность любому лицу, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены, обратиться с жалобой в антимонопольный орган в случае нарушения порядка организации и проведения торгов.

Вся информация, подтверждающая нарушения находится на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru

На основании изложенного и, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Обязать Организатора торгов приостановить подписание договора до рассмотрения жалобы по существу.

3. Отменить результаты аукциона.
4. Признать в действиях организатора аукциона нарушение ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, нарушение правил организации аукциона Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ и привлечь к административной ответственности.

25.03.2024 г.

