

Чувашское УФАС России  
Рег. номер 1783/20  
зарегистрирован 26.02.2020



25 февраля 2020 г.

### **ЖАЛОБА**

#### **на действия организатора торгов – администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики**

Администрацией Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, на основании постановления администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от 21.01.2020 г. № 15, проводится аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений, по продаже земельных участков, находящихся на территории Мариинско-Посадского городского поселения, собственность на которые не разграничена, который состоится 02 марта 2020 года в 09 час. 00 мин. по адресу - 429570, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 47, каб. 108.

Организатором аукциона выступает администрация Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики.

На аукцион выставлены следующие земельные участки:

- Лот № 1 – земельный участок из категории земель населенных пунктов, разрешенное использование ведение огородничества, местоположение: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Народная, кадастровый № 21:16:011702:194, площадью 342 кв.м., начальная цена – 5440,00 рублей.

**22 января 2020 извещение о проведении торгов № 220120/6291144/04 размещено на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru> по адресу <https://torgi.gov.ru/?wicket:interface=:6:::>**

**При ознакомлении с документацией на официальном сайте торгов мною были выявлены нарушения, допущенные организатором торгов порядка подготовки, организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности.**

## **1. Организатором аукциона нарушены требования пункта 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации**

Согласно статьям 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

**Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи и аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.**

В пункте 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ» установлен официальный сайт РФ [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

В нарушение вышеназванных норм Закона о защите конкуренции и Земельного кодекса Российской Федерации администрацией городского поселения на сайте муниципального образования и в газете «Посадский вестник» не было опубликовано извещение о проведении аукциона, что привело к ограничению конкуренции повлияло на порядок проведения и результатов аукциона (круг участников аукциона, определение победителя аукциона).

## **2. Организатором аукциона нарушены требования части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать определённые императивные сведения. Определённая в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе, в свободном доступе.**

Однако, в обнародованном на официальном сайте торгов Извещении о проведении торгов № 220120/6291144/04 по Лоту №1 Организатор торгов в нарушении требований п. 4 части 21 ст. 39.11 ЗК РФ не указал описания местоположения земельных участков.

Границы являются главным индивидуализирующим признаком земельного участка и определяются при выполнении кадастровых работ по межеванию (часть 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»; часть 2 статьи 8 Закона № 218-ФЗ).

Приобщенные Организатором торгов копии страниц Отчета оценщика «Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости, «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости» не содержат надлежащего Описания местоположения земельных участков, а именно описание местоположения границ указанных земельных участков на местности.

В силу части 8 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

Согласно данным из информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а именно с сайта Публичной кадастровой картой Росреестра, границы земельного участка не определены. Указанное нарушение отражено также в Извещении.

Так, в графе «Описание земельного участка» по всем Лотам №№ 1-8 стоит прочерк.

Приобщенный к Извещению на сайте торгов Организатором торгов Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости, хотя и содержит описание местоположения границ земельного участка по лоту, однако не связано ни с одним Извещением на официальном сайте торгов.

Следовательно, организатором торгов нарушено требование пункта 1 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса, а именно предметом аукциона являются земельные участки, границы которого подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной ре-

гистрации недвижимости», а также подп. 4 п. 21 Земельного кодекса Российской Федерации Извещение о проведение аукциона не содержит точного описания земельного участка.

### 3. Уполномоченный орган допустил существенные нарушения законодательства.

Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц (часть 1 статьи 39.11 ЗК РФ).

Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом (часть 11 статьи 39.11 ЗК РФ).

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи. (часть 14 статьи 39.11 ЗК РФ).

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона (часть 18 статьи 39.11 ЗК РФ).

Принимая решение о проведение аукциона, постановление администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от 21.01.2020 г. № 15, уполномоченный орган допустил существенные нарушения законодательства:

1. Не утвердил указанным муниципальным актом Извещение о проведении аукциона, состав аукционной документации, соответственно **не установлено время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе порядок внесения и возврата задатка.**

2. Муниципальным актом не утвержден регламент принятия (регистрации) заявок, в том числе действия, совершаемые ответственным лицом, и количество времени, отведенное на изучение представленных в составе заявок документов, в прилагаемых на сайте торгов в извещении № 220120/6291144/04 документах, в том числе в извещении о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, данный порядок также не определен.

3. На основании части 12 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона. При этом итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Считаю начальная цена предмета аукциона определена по Лоту ненадлежащим образом - в муниципальном правовом акте не указан порядок определения начальной цены по Лоту, либо исходя из отчета независимого оценщика составленного в установленные законодательством сроки, либо процентное соотношение от кадастровой стоимости земельного участка.

Поскольку основание определения рыночной стоимости – отчет независимого оценщика по определению рыночной стоимости по Лоту не указан, то начальная цена предмета аукциона по Лоту должна была установлена в размере кадастровой стоимости земельного участка.

Поэтому в действиях администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики безусловно имеются нарушения требования ч. 17 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации

5. Само решение уполномоченного органа на проведение аукциона - постановление администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от 21.01.2020 г. № 15, не было обнародовано в установленном порядке.

Таким образом, условия проведения аукциона по продаже земельного участка не определены в установленном порядке, что является нарушением требований части 1 статьи 17 Федерального закона «О конкуренции», пункта 1 статьи 37 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации» и не обеспечивает справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

4. Допущены нарушения законодательства и при размещении сведений об аукционе. Определенная в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе, в свободном доступе.

Однако, в обнародованном на официальном сайте торгов Извещении о проведении торгов № 220120/6291144/04 Организатором аукциона нарушены требования статьи 39.11 ЗК РФ.

1) Организатор торгов в нарушении требований п. 4 части 21 ст. 39.11 ЗК РФ не указал сведения об ограничениях на земельном участке по Лоту № 1.

По Лоту № 1 на земельном участке расположено сооружение (баня), имеется наложение двух смежных земельных участков. Поэтому в силу подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации такой земельный участок не может быть предметом аукциона.

Указанное, безусловно, свидетельствует о представлении Организатором аукциона недостоверной информации.

Таким образом, действия организатора торгов, связанные с отсутствием размещения подробной (полной) и достоверной информации о земельных участках, свидетельствует о введении в заблуждение потенциальных участников торгов, и безусловно подтверждает доводы о халатном, наплевательском, ненадлежащем исполнении обязанностей по организации торгов должностными лицами администрацией Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики.

Считаю, в действиях организатора торгов имеются существенные нарушения федерального законодательства, порядка организации и проведения аукциона по продаже земельных участков нарушения статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации которые привели к нарушениям публичных интересов, интересов неограниченного числа лиц.

На основании изложенного,

Прошу:

Рассмотреть настоящую жалобу.

До рассмотрения жалобы приостановить проведение аукциона по продаже земельных участков находящихся в государственной неразграниченной собственности продажи земельных участков по извещению № 220120/6291144/04, признать действия администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики неправомерными и принять соответствующие меры реагирования, путем выдачи представления (предписания) по аннулированию/отмене аукциона по продаже земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности продажи земельных участков по всем лотам.

Привлечь виновных к ответственности, в том числе главу администрации, поскольку указанные нарушения носят систематический характер.

Приложение:

1. Копия постановления администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от «21» января 2020г. № 15
2. Извещение № 220120/6291144/04.
3. Извещение о проведении открытого аукциона