

	<p>Управление Федеральной антимонопольной службы по г. Москве Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1 (вход со стороны Боярского переулка), м. Красные ворота E-mail: to77@fas.gov.ru</p>
	<p>Заявитель (участник торгов) Дроздов Роман Юрьевич</p>
	<p>Организатор торгов (Лицо, чьи действия обжалуются) Акционерное общество «ДОМ.РФ» (АО «ДОМ.РФ»).</p>
	<p>Адрес Тел. Адрес Контакт</p>
	<p>Оператор электронной площадки Акционерное общество «Сбербанк - Автоматизированная система торгов» (АО Адрес: 1 о дом улица д. 1 г. Москва</p>

ЖАЛОБА

на действие организатора торгов при организации проведения аукциона по продаже (приватизация) государственного и муниципального имущества

Ознакомившись с извещением о проведении Торгов №2200003476000000443 от 04.04.2023 опубликованного на Официальном сайте для размещения информации о проведении торгов ГИС ТОРГИ www.torgi.gov.ru (далее — Официальный сайт), а так же на сайте организатора торгов <https://земля.дом.рф/auctions/428391/>, Дроздов Роман Юрьевич (далее по тексту Заявитель) принял решение участвовать в торгах на право приобретения следующего имущества:

Лот : Продажа находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества общей площадью 2 267,7 кв. метра (кадастровые номера: 23:43:0120014:68, 23:43:0120014:69, 23:43:0120014:70, 23:43:0120014:71, 23:43:0120014:72, 23:43:0120014:73, 23:43:0120014:74, 23:43:0120014:75, 23:43:0120014:77) одновременно с находящимся в федеральной

собственности земельным участком площадью 8 866 кв. метров (кадастровый номер 23:43:0120014:30), на котором расположены такие объекты недвижимого имущества, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Большевикская, 320/2 (далее – Земельный участок, Объекты недвижимого имущества, совместно – Имущество).

Срок и место подачи заявок С 09:00 05.04.2023 до 15:00 15.05.2023

**Место подачи (приема) заявок и проведения аукциона: <http://utp.sberbank-ast.ru>
Оператор электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ»**

номер процедуры SBR012-2304040089

Торги назначены : 19.05.2023 с 10:00 (по московскому времени)

Стартовая цена : 28 332 600 (двадцать восемь миллионов триста тридцать две тысячи шестьсот) рублей, без учета НДС

Заявителем осуществлен осмотр выставленного на торги имущества, в результате которого заявителем было обнаружено, что на земельном участке находящимся в федеральной собственности площадью 8 866 кв. метров с кадастровым номером 23:43:0120014:30 , размещено сооружение вышки сотовой связи с установленным на ней дорогостоящим оборудованием, которое не входит в состав реализуемого лота и принадлежит на праве собственности иным лицам.

При этом организатор торгов не предоставил информации о собственнике данного имущества в связи тем, что он неизвестен. Организатором торгов не предоставлены документы основания нахождения данного имущества на земельном участке выставленном на аукцион. Организатором торгов в извещении не указана информация о данном имуществе и последующих действиях победителя аукциона в отношении данного имущества.

При таких обстоятельствах заявитель считает, что организатором торгов допущены нарушения при организации данного аукциона по следующим основаниям :

1. Сооружение вышки сотовой связи с установленным на ней дорогостоящим оборудованием отсутствуют в извещении и не входят в состав лота.

Согласно пункта 21 «Характеристики Имущества» извещения о проведении аукциона указано :В границах Земельного участка расположены некапитальные строения: беседки (2 шт.), навесы (3 шт.), дворовые туалеты (2 шт.), металлический склад (1 шт). Данные объекты возведены хозяйственным способом, на кадастровый учет не ставились, на балансе предыдущего правообладателя не числились. Права на указанные объекты не зарегистрированы, сведения о выдаче разрешения на их строительство отсутствуют. Сведения об указанных объектах в ЕГРН отсутствуют. Объекты не являются предметом аукциона. Снос или приведение в соответствие с параметрами, установленными Правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам застройки, предусмотренными законодательством, осуществляется силами и средствами нового собственника.

В пункте 22 «Результаты осмотра Имущества» извещения о проведении аукциона указана информация :в границах Земельного участка расположены некапитальные строения: беседки (2 шт.), навесы (3 шт.), дворовые туалеты (2 шт.), металлический склад (1 шт).

При этом к пункту 22 указана сноска «Объекты возведены хозяйственным способом, на кадастровый учет не ставились, на балансе предыдущего правообладателя не числились. Права на указанные объекты не зарегистрированы, сведения о выдаче разрешения на их строительство отсутствуют. Сведения об указанных объектах в ЕГРН отсутствуют. Объекты не являются предметом аукциона. Снос или приведение в соответствие с параметрами, установленными Правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам застройки, предусмотренными законодательством, осуществляется силами и средствами нового собственника.»

Ни какой информации о сооружении вышки сотовой связи с установленным на ней дорогостоящим оборудованием в извещении нет, как и нет информации за чей счет и чьими силами будет произведен демонтаж данного сооружения. Так же нет информации о собственнике данного имущества и лице являющимся надлежащим ответчиком для освобождения земельного участка от сооружения вышки сотовой связи.

Так же нет информации о правовых основаниях нахождения сооружения вышки сотовой связи с установленным на ней дорогостоящим оборудованием (договор аренды, соглашение о размещении, соглашение о сервитуте и т.д.).

Таким образом описание имущества указанное в извещении не соответствует действительности.

При обращении к организатор торгов о внесении в извещение изменений в части нахождения чужого имущества сооружения и оборудование сотовой связи отета и действий о внесении изменений в извещение не последовало.

В соответствии с пунктом 4.1. ДОКУМЕНТАЦИИ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ :

-В случае, если до даты проведения аукциона, включая эту дату, будут выявлены обстоятельства, в соответствии с которыми Объекты недвижимого имущества и/или Земельный участок, находящиеся в федеральной собственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, не могут быть предметом аукциона, АО «ДОМ.РФ» вправе принять решение об отказе в проведении аукциона.

В соответствии с пунктом 4.3. ДОКУМЕНТАЦИИ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ :

-АО «ДОМ.РФ» вправе принять решение о внесении изменений в Извещение не позднее чем за 3 (три) дня до даты окончания срока приема заявок. При этом срок приема заявок на участие в аукционе продлевается таким образом, чтобы срок с даты размещения на сайте АО «ДОМ.РФ» внесенных изменений до даты окончания подачи заявок составлял не менее 25 (двадцати пяти) дней, а до даты проведения аукциона – не менее 30 (тридцати) дней.

2. Нахождение чужого имущества на земельном участке подлежащего реализации на аукционе противоречит нормам действующего законодательства.

В соответствии с п. 8 ст. 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) 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 нормативными 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.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка) принимает решение о необходимости выдачи организатору торгов, оператору электронной площадки обязательного для исполнения предписания.

При этом обращаем внимание, что в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган направляет, в том числе организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее - уведомление).

Согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

По общему правилу статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, обязательных в силу законодательства Российской Федерации, рассматриваются территориальными органами ФАС России по месту нахождения организатора торгов.

Такое правило обусловлено тем, что при рассмотрении антимонопольным органом жалоб необходимо соблюдение принципа оперативности, а также в целях всестороннего рассмотрения жалобы и принятия мотивированного решения, получения исчерпывающей информации о проводимых торгах и обеспечения присутствия организатора торгов на рассмотрении жалобы для защиты своих прав и интересов.

На основании вышеизложенного ПРОШУ :

1. Признать жалобу Дроздова Романа Юрьевича на действия организатора торгов Акционерное общество «ДОМ.РФ» при организации проведения аукциона по продаже (приватизация) государственного имущества обоснованной, а действия действия организатор торгов Акционерное общество «ДОМ.РФ» неправомерными.
2. Осуществить проверку законности и обоснованности действий (бездействий) действия организатора торгов Акционерное общество «ДОМ.РФ» при организации проведения аукциона по продаже (приватизация) государственного имущества.
3. Обязать организатора торгов Акционерное общество «ДОМ.РФ» устранить допущенные нарушения при организации проведения аукциона по продаже (приватизация) государственного имущества.
4. Приостановить действия Акционерное общество «ДОМ.РФ» по проведению аукциона номер процедуры SBR012-2304040089 по продаже (приватизация) государственного имущества назначенного на 19.05.2023 с 10:00 на сайте АО «Сбербанк-АСТ» <http://utp.sberbank-ast.ru> .
5. Приостановить действия Оператора электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» по проведению аукциона номер процедуры SBR012-2304040089 по продаже (приватизация) государственного имущества назначенного на 19.05.2023 с 10:00 на сайте <http://utp.sberbank-ast.ru>.
6. Предоставить возможность участвовать заявителю Дроздову Роману Юрьевичу (представителю), в заседании по рассмотрении данной жалобы путем проведения с использованием системы веб-конференции .

Приложение:

1. Извещение о проведении аукциона.
2. Презентация аукциона.
3. Фото доказательства наличия на земельном участке сооружение вышки сотовой связи с установленным на ней дорогостоющим оборудованием.

07 мая 2023 г.

(дата)



Дроздов Роман Юрьевич

(Ф.И.О. подпись заявителя,представителя)