

Красноярское УФАС России
Рег. номер 3515/24
зарегистрирован 21.02.2024



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

Адрес: 660017, г. Красноярск, пр. Мира, 81
«Д».

Телефон/факс: (391) 211-00-00

Email: fo4@fas.gov.ru

Заявитель: Порфирьева

Адрес регистрации: К

Г

на Д.

Телефон

Эл. почта:

Орган, действия которого обжалуются:

Организатор торгов:

Администрация Ирбейского района

Красноярского края

663650, Пер. Красноармейский д.2

с. Ирбейское Ирбейский район

Красноярский край

Тел.: 83917431347

Факс: 3-13-47

Email: official@adm-irbeyskoe.ru

ЖАЛОБА

**на действия (бездействие) организатора торгов в рамках земельного Кодекса
Российской Федерации**

На официальном сайте torgi.gov.ru размещено извещение №22000024350000000058 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Дата и время начала подачи заявок: 15.01.2024 08:00 (МСК+4)

Дата и время окончания подачи заявок: 08.02.2024 16:00 (МСК+4)

Дата рассмотрения заявок: 09.02.2024

Дата и время подведения итогов: 15.02.2024 09:00 (МСК+4)

В указанном извещении содержится 6 лотов. Существенные нарушения допущены в части лота №2.

Описание лота

земельный участок с кадастровым номером 24:16:4201005:2753, общей площадью 336 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, местоположение: Красноярский край, Ирбейский район, с. Ирбейское, ул. Речная, 20Б.

Начальная цена

650,92 Р

НДС

Без учета НДС

Шаг аукциона

19,52 Р (3,00 %)

Размер задатка

130,18 Р (20,00 %)

В соответствии с условиями аукционной документации мною была подана заявка на участие в аукционе, а именно на участие в аукционе по лоту №2 и я была допущена до участия в аукционе, однако с указанными нарушениями, допущенными организатором аукциона, я стала победителем аукциона на невыгодных для себя условиях, так как рассчитать выгодность данной сделки не представлялось возможным на момент подачи заявки и проведении аукциона.

Организатором аукциона был допущен ряд нарушений, которые ввели участников аукциона в заблуждение и нарушили их права:

1. В соответствии с пп.4.п.8.ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок 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), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Вышеуказанные сведения отсутствуют в извещении о проведении аукциона, не смотря на то, что земельный участок имеет вид разрешенного использования (ЛПХ на приусадебных) который предполагает строительство строений, сооружений.

2. Также в соответствии с пп.3.п.8.ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок не может быть предметом аукциона если в отношении земельного участка не определены предельные параметры разрешенного строительства, за исключением случаев если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Вид разрешенного использования земельного участка 24:16:4201005:2753 – для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель – земли населенных пунктов.

Данный вид разрешенного использования предусматривает строительство строений, сооружений.

В аукционной документации данная информация отсутствует, таким образом не указание предельных параметров разрешенного строительства прямо запрещает признать указанный земельный участок предметом аукциона, что делает процедуру проведения торгов незаконной.

3. В нарушение пункта 22 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации к извещению не приложен проект договора аренды земельного участка.

Исходя из чего участникам аукциона не представляется возможным видеть сроки и порядок оплаты по договору и другие важные условия договора аренды, которые могут повлиять на решение о принятии участия в аукционе, а также выгодность и целесообразность данного для себя приобретения права аренды.

4. Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

В соответствии с частью 2 статьи 37 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с частями 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Исходя из вышесказанного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда Российской Федерации и 17-ого Арбитражного апелляционного суда (дела № А60-46186/2018, А60-30216/2018).

На основании вышесказанного, считаю что отсутствие не полного перечня видов разрешенного использования противоречит вышеуказанным требованиям законодательства и нарушает права участников аукциона.

5. Заявка на участие в аукционе (лот №2) была подана мною нарочно 06.02.2024 г., задаток оплачен 05.02.2024 г, квитанция приложена к заявке.

С момента подачи мною заявки, участник №2 –Полыхань Никита (как стало мне известно позднее из содержания протокола рассмотрения заявок) , в этот же день владел информацией о поданной мною заявке, участнику были разглашены мои персональные данные, в том числе мой номер телефона, участник путем звонком пытался оказывать давление , призывал отказаться от участия в торгах.

Считаю что разглашения информации о поданных заявках, а также разглашение персональных данных является недопустимым, а также нарушает мои права как участника аукциона.

6. Согласно размещенному извещению дата рассмотрения заявок - 09.02.2024.

Исходя из требований п.9 ст. 39.12 ЗК РФ **организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.**

Организатор аукциона в нарушение вышеуказанной нормы права не проводил процедуру рассмотрения заявок 09.02.2024, так как на сайте данный протокол не был размещен (по настоящее время протокол отсутствует, не размещен).

Более того протокол рассмотрения заявок был вручен по факту проведения аукциона, и датирован 15.02.2024 г.

Согласно п.10 ст. 39.12 ЗК РФ заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи.

Данное обязательство организатором аукциона выполнено не было.

Учитывая что протокол рассмотрения заявок размещен на сайте не был, а уведомления от организатора на момент участия в торгах не поступало, права участников торгов были нарушены.

7. В день проведения торгов 15.02.2024 г. участники были зарегистрированы, но по-прежнему не ознакомлены с протоколом рассмотрения заявок, в связи с этим участники не понимали кому какой номер участника присвоен, таблички участникам на процедуру не выдавались.

В соответствии с аукционной документацией шаг аукциона 19,52 руб. (девятнадцать рублей 52 копейки).

В процессе проведения аукциона шаги были абстрактными то в пределах 1000 руб. то с интервалами в 5000 руб.

Учитывая что аукцион был начат в 09.00 часов 15.02.2024 г., а закончился уже спустя 30 минут, при этом начальная максимальная сумма 650,92 руб., а последнее предложение 150 017,96 руб., а шаг аукциона 19,52 руб. еще раз доказывает, что комиссия не следовала процедуре как положено.

Данные условия проведения процедуры не позволяли участникам понимать размер следующего шага, по сути он являлся непредсказуемым.

7. По окончании аукциона 15.02.2024 г. мне был вручен протокол рассмотрения заявок в котором фактически содержалась информация о результатах аукциона.

Этот протокол также не был размещен организатором на официальном сайте.

Подводя итог вышесказанному, осознавая нарушения которые допустил Организатор при проведении аукциона считаю для себя неприемлимым риском участвовать в процедуре подписания договора по результатам торгов, так как в случае подписания договора аренды, понесу 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 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 неоправданным убыткам.

Согласно части 2 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции действия (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной и аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленных 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 и 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.rosotdov.ru

На основании изложенного и руководствуясь ст.18.1 Закона о защите конкуренции, Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 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 проведения аукциона Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ и привлечь к административной ответственности.
5. Аннулировать торги.
6. Выдать Организатору аукциона обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений действующего законодательства.
7. Обязать организатора аукциона провести процедуру проведения торгов повторно с соблюдением действующего законодательства.

21.02.2024 г.



Порфирьева К.И.

