

**Организатор торгов:** муниципальное казенное учреждение «Управление имущественных и земельных отношений г.о.Баксан»

### ЖАЛОБА

В порядке ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, незаконно допустили всех участников аукциона при проведении торгов по извещению №2200000540000000070 от 27.02.2024, 19:41 (МСК). Дата и время начала подачи заявок: 28.02.2024, 00:00 (МСК). Дата и время окончания подачи заявок: 25.03.2024, 23:59 (МСК). Дата и время начала проведения аукциона: 29.03.2024, 12:00 (МСК), опубликованного на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

**Предмет аукциона:** право на заключение договора аренды земельного участка:

Лот 1	
Местоположение земельного участка	КБР, г. Баксан, 421+300м. Федеральной дороги М-29 «Кавказ»
Кадастровый номер земельного участка	07:01:2100000:705
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование земельного участка	Объекты дорожного сервиса

Площадь земельного участка кв. м	9 400
Начальная цена предмета аукциона	451 270 рублей 00 копеек
Шаг аукциона	13 500 рублей 00 копеек
Размер задатка	406 143 рублей 00 копеек
Срок аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка	128 месяцев
Права на земельный участок	Государственная неразграниченная собственность

Я, \_\_\_\_\_, хочу заявить о серьезных нарушениях, допущенных организатором аукциона в ходе его проведения.

Указанные нарушения грубо нарушили мои права, так как на данном земельном участке расположен объект капитального строительства (далее - ОКС) принадлежащее мне на праве собственности. Организатор аукциона грубо ограничил информацию о представленном лоте аукциона, не заявил о нарушениях, которые можно обнаружить только после победы на представленных торгах, ограничил конкуренцию между участниками, а также нарушил требования не только земельного законодательства, но и законодательства в сфере защиты конкуренции. Данные нарушения могут привести к изъятию у победителя представленного земельного участка без погашения расходов, связанных с таким изъятием, что вполне вероятно отпугнуло большинство участников от данных торгов. Также хочу отметить, что при межевании данного участка для последующего выставления на аукцион, каких-либо согласовании со мной (собственником сооружения на данном участке) не проводилось, о чем свидетельствуют допущенные нарушения.

**1. На территории земельного участка лота № 1 находится сооружение, которое не передается по закону победителю аукциона:**

В соответствии с пп. 9, 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 на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, 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.

Первым таким нарушением стал факт наличия на территории земельного участка лота №1 сооружения капитального характера (полностью построенный фундамент), о котором не было никакой информации в аукционной документации. В ходе изучения

материалов публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте [egrp365.org](http://egrp365.org), участок с кадастровым номером 07:01:2100000:705, содержит на своей территории крупное сооружение, но при этом данный факт нигде в аукционной документации не фигурирует. Таким образом, организатор представленного аукциона на незаконном основании выставил на торги представленный земельный участок, так как указанное сооружение явно не передается в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, а также была ограничена полная информация о земельном участке лота № 1 со стороны организатора аукциона.

Исходя из вышеуказанного аргумента и норм Земельного кодекса РФ земельный участок лота № 1 в принципе не мог являться предметом аукциона, а победитель незаконно приобрел в аренду как сам земельный участок, так и строение на нем. Указанная ситуация приводит к увеличению затрат для приведения земельного участка в соответствии с нормами закона, а также появляется обоснованная возможность сразу же изъять у победителя аукциона, как сам земельный участок, так и сооружение на его территории, указанное выше, так как представленное строение по факту не будет ему принадлежать, и я как собственник могу в любой момент времени заявить об этом. Таким образом, были прямо нарушены мои права, так и права всех участников аукциона, а также сама процедура проведения торгов.

Для подтверждения своего аргумента прилагаю к жалобе скриншоты вышеуказанной публичной кадастровой карты. (скриншоты публичной кадастровой карты 07:01:2100000:705)

## **2. На территории земельного участка лота № 1 обнаружена незарегистрированная деятельность третьих лиц:**

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).

В соответствии с п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Второе нарушение было мной обнаружено в ходе изучения той же самой информации, взятой из публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте [egtr365.org](http://egtr365.org). В соответствии с данной информацией на территории земельного участка лота №1 находится дорога (дорожное покрытие). В связи с данным фактом можно сделать прямой вывод о том, что указанным земельным участком пользуются третьи лица, так как указанная дорога пролегает практически по всей ширине земельного участка лота № 1. Данный факт означает, по сути, наличие на территории земельного участка сервитута. Сервитут представляет собой ограничение прав на земельный участок, а как видно из смысла вышеуказанной нормы ЗК РФ организатор аукциона обязан предоставлять всю информацию об ограничениях прав на земельный участок, но он этого не делает. Следовательно, были ограничены законные права участников аукциона на важную информацию о предмете торгов, а также незаконно увеличены затраты для приведения представленного земельного участка в соответствие с законом (для последующего его использования по назначению).

Для подтверждения своего аргумента также прилагаю к жалобе скриншоты вышеуказанной публичной кадастровой карты. (скриншоты публичной кадастровой карты 07:01:2100000:705).

### **3. Организатор торгов не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП:**

В соответствии с пунктом 3.2. статьи 39.13 ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

В извещении указано следующее: *«1% от начальной цены предмета аукциона, порядок и предельный размер определяются тарифами электронной площадки «РТС-тендер»»*.

Однако, пункт 3.2. статьи 39.13 ЗК РФ обязывает указывать в извещении РАЗМЕР взимаемой с победителя платы, а не ссылки на сторонние ресурсы и нормативные акты.

Таким образом, Организатор торгов не исполнил возложенные на него обязательства и не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП.

### **4. Организатор торгов нарушил требования, предъявляемые законодателем к протоколу о результатах аукциона:**

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).

Последнее обнаруженное мной нарушение, можно увидеть в тексте протокола о результатах аукциона. Так организатор аукциона не предоставляет часть информации, которая является обязательной в соответствии с законом, а именно:

- 1) сведения о предпоследнем предложении о цене предмета аукциона;
- 2) 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;
- 3) место нахождения (для юридического лица) победителя аукциона.

Хотя указанные сведения и не носят столь важный характер нежели в предыдущих пунктах аргументации, но их отсутствие в очередной раз доказывает незаконность проведенной процедуры торгов, а также несостоятельность организатора аукциона.

В соответствии со всеми приведенными аргументами можно сделать закономерный вывод о том, что проведенные торги по лоту № 1 были незаконными, а их результаты недействительными. Организатор аукциона нарушил саму процедуру проведения аукциона, ограничил в правах участников и победителя торгов, сократил конкуренцию по представленному лоту, не предоставил полную информацию о предмете торгов, закрепленную законодателем. В связи с этим необходимо аннулировать всю проведенную процедуру аукциона, исправить представленные нарушения, провести новые торги уже в соответствии с Российским законодательством.

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 Муниципального казенного учреждения «Управление имущественных и земельных отношений г.о.Баксан»;
2. Признать результаты аукциона по данному лоту недействительными;
3. Привлечь к административной ответственности виновных лиц;
4. Выдать обязательное для исполнения предписание организатору торгов.

Приложение:

1. Копия паспорта на 1-м листе (1 экз.);
2. Скриншоты публичной кадастровой карты на 1-м листе (2 экз.);