

Руководителю УФАС по Оренбургской области

от _____

паспорт серия _____ 1920.

выдан _____

Жалоба на действия организатора аукциона.

28 октября 2020 года на сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение №281020/1711348/01 о проведении аукциона по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования Курманаевский район Оренбургской области (Приложение 2).

В данном извещении обозначены предметы аукциона.

Лот № 3: кадастровый номер 56:16:0000000:3751, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Курманаевский район, село Грачевка, земельный участок расположен в кадастровом квартале 56:16:0000000. Площадь 16275 кв.м., из земель населенных пунктов, разрешенное использование – (1.0) сельскохозяйственное использование; начальная цена 11280 рублей, шаг аукциона 338 рублей, сумма задатка 6768 рублей.

Лот № 4: кадастровый номер 56:16:0000000:2925, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Курманаевский район, Грачевский сельсовет, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:16:0000000. Площадь 1308243 кв.м., из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – (1.0) сельскохозяйственное использование; начальная цена 700119 рублей, шаг аукциона 21004 рубля, сумма задатка 420071 рублей.

Лот № 5: кадастровый номер 56:16:0000000:2926, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Курманаевский район, Грачевский сельсовет, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:16:0000000. Площадь 113174 кв.м., из земель населенных пунктов, разрешенное использование – (1.0) сельскохозяйственное использование; начальная цена 104192 рубля, шаг аукциона 3126 рублей, сумма задатка 62515 рублей.

Лот № 6: кадастровый номер 56:16:0602001:47, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Курманаевский район, Грачевский сельсовет, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:16:0602001. Площадь 199337 кв.м., из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное

использование – (1.0) сельскохозяйственное использование; начальная цена 166602 рубля, шаг аукциона 4998 рублей, сумма задатка 99961 рубля.

Поданные мной заявки на аукцион были зарегистрированы 27 ноября 2020 года (Приложение 3).

Организатором аукциона является администрация муниципального образования Курманаевский район Оренбургской области, ИНН 5302003001, ОГРН 1055302003001, тел. 3534402000, факс 3534402001, обл. Оренбургская, р-н. Курманаевский, с. Курманаевка, пл. Ленина, д. 1.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентирован статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 1 названной статьи Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

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.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (далее – ЗК РФ) аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности является конкурентной процедурой, обязательной в силу действующего законодательства Российской Федерации.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации

от 1 сентября 2014г. №540 (далее - Классификатор). Согласно Классификатору содержание вида разрешенного использования земельного участка "сельскохозяйственное использование" включает в себя выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, овощеводство, выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур, садоводство, выращивание льна и конопли, животноводство, скотоводство, звероводство, птицеводство, свиноводство, пчеловодство, рыбоводство, научное обеспечение сельского хозяйства, хранение и переработку сельскохозяйственной продукции, ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, питомники, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Кроме того, п. 2 ст. 77 Земельного Кодекса РФ гласит, что в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, на землях сельскохозяйственного назначения возможно строительство зданий, сооружений и строений, необходимых для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Мною на вышеупомянутом земельном участке планируется строительство ангаров и производственного цеха для хранения и переработки сельхозпродукции.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности закреплен в статье 39.11 Земельного Кодекса РФ.

В силу положений обозначенной статьи ЗК РФ, а именно:

1. подпункта 4 пункта 21: «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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и**

сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории)».

В данном Извещении по данным лотам не содержатся сведения: о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение.

Так же в данном Извещении отсутствуют сведения об ограничениях и обременениях использования земельных участков, а именно (Приложение 4):

1. по лоту №3 действует зона охраны искусственных объектов, охранная зона инженерных коммуникаций с реестровым №56:16-6.133;

2. по лоту №4 действует:

а. охранная зона геодезического пункта с реестровым №56:16-6.465;

б. охранная зона геодезического пункта с реестровым №56:16-6.428;

в. охранная зона геодезического пункта с реестровым №56:16-6.447;

г. зона охраны искусственных объектов, охранная зона инженерных коммуникаций с реестровым №56:16-6.408;

д. зона охраны природных объектов, водоохранная зона с реестровым №56:00-6.881;

е. зона охраны природных объектов, прибрежная защитная полоса с реестровым №56:00-6.848.

3. по лоту №5 действует:

а. зона охраны искусственных объектов, охранная зона инженерных коммуникаций с реестровым №56:16-6.323;

б. зона охраны искусственных объектов, охранная зона инженерных коммуникаций с реестровым №56:16-6.133;

в. зона охраны природных объектов, водоохранная зона с реестровым №56:00-6.881;

г. зона охраны природных объектов, прибрежная защитная полоса с реестровым №56:00-6.848.

4. по лоту №6 действует:

а. зона охраны природных объектов, водоохранная зона с реестровым №56:00-6.881;

б. зона охраны природных объектов, прибрежная защитная полоса с реестровым №56:00-6.848;

в. зона охраны искусственных объектов, охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым №56:16-6.380;

г. зона охраны искусственных объектов, охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым №56:16-6.133;

д. зона охраны искусственных объектов, охранный зона инженерных коммуникаций с реестровым №56:16-6.408.

Подпункт 3 пункта 8 ст. 39.11 ЗК РФ гласит: «Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений».

Подпункт 4 пункта 8 ст. 39.11 ЗК РФ гласит: «Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения».

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка организации торгов.

Исходя из вышеперечисленных фактов и в их совокупности считаю, что со стороны организатора торгов имеются существенные нарушения земельного и антимонопольного законодательства, аукционная документация не позволяет определить площадь земли, попадающую в охранные зоны, а так же размер дополнительных расходов, которые обязательно возникают в силу закона, что не позволяет потенциальным участникам,

особенно иногородним (в т.ч. мне), принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последующую цену отчуждения объекта. Считаю, что аукционная документация подготовлена и размещена формально, что является одним из признаков прогнозируемости победителя вследствие отсекаания иных возможных претендентов в связи с неполнотой и недостаточностью информации, размещенной в извещении и иной документации.

В соответствии со статьей 23 и 44 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ.

ПРОШУ:

1. признать в действиях Организатора аукциона нарушение пп.4 п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
2. признать в действиях Организатора аукциона нарушение пп.3, пп.4 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
3. аннулировать результаты аукциона по лотам №3, №4, №5, №6 в виду выявленных нарушений действующего Законодательства.

Приложение.

1. Копия паспорта.
2. Извещение №281020/1711348/01 от 28.10.2020, опубликованное на сайте torgi.gov.ru.
3. Протокол № 2 заседания комиссии по проведению аукционов по продаже или на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территории муниципального образования Курманаевский район Оренбургской области.
4. Скриншоты публичной кадастровой карты.

07 декабря 2020 года.


Подписано ЭЦП.