

**В Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Челябинской области**  
Адрес: 454091, ГСП-6, г. Челябинск, пр. Ленина, 59  
Телефон/факс: (351) 263-88-71  
E-mail: to74@fas.gov.ru.  
От

**Орган, действия которого обжалуются:**  
**Организатор торгов:** Управление муниципального  
имущества и земельных отношений администрации  
Коркинского муниципального округа  
Адрес: 456550, Челябинская обл., Коркинский р-н,  
г. Коркино, ул. 30 лет ВЛКСМ, д. 27А  
Контактное лицо:  
Тел.: +7(351)5237981  
Адрес электронной почты: umikmo@mail.ru

#### **ЖАЛОБА**

В порядке ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, на проведение торгов по извещению: № 2100001896000000047, опубликованного на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru). Дата и время публикации извещения: 19.04.2024 08:48 (МСК+2). Дата и время начала подачи заявок: 20.04.2024 09:00 (МСК+2). Дата и время окончания подачи заявок: 14.05.2024 13:00 (МСК+2). Дата рассмотрения заявок: 15.05.2024. Дата и время начала проведения аукциона: 20.05.2024 09:00 (МСК+2).

**Предмет аукциона:** право на заключение договоров аренды земельных участков:

**Лот № 1:** земельный участок с кадастровым номером 74:31:0105012:649. Площадь: 208 кв. метр. Местоположение: Российская Федерация, Челябинская область, г. Коркино, ул. Мира, с северо-восточной стороны дома № 46. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: общественное питание. Обременения: земельный участок не обременен правами третьих лиц.

Начальная цена: 34 977,95 Р.

Шаг аукциона: 1 049,34 Р (3,00 %).

Размер задатка: 34 977,95 Р (100,00 %).

**Лот № 2:** земельный участок с кадастровым номером 74:31:0105002:2573. Площадь: 42 кв. метр. Местоположение: Российская Федерация, Челябинская область, Коркинский муниципальный округ, г. Коркино, ул. 30 лет ВЛКСМ, земельный участок 43 Б/1. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: магазины. Обременения: земельный участок не обременен правами третьих лиц.

Начальная цена: 7 062,86 Р.

Шаг аукциона: 211,89 Р (3,00 %).

Размер задатка: 7 062,86 Р (100,00 %).

**Лот № 3:** земельный участок с кадастровым номером 74:31:0301001:650. Площадь: 12 313 кв. метр. Местоположение: Российская Федерация, Челябинская область, Коркинский муниципальный округ, рабочий поселок Первомайский, ул. Заводская,

земельный участок 15А. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: строительная промышленность. Обременения: земельный участок не обременен правами третьих лиц.

Начальная цена: 109 179,91 Р.

Шаг аукциона: 3 275,31 Р (3,00 %).

Размер задатка: 109 176,91 Р (100,00 %).

Я, \_\_\_\_\_, подавала заявки на участие в аукционе по представленным лотам и была противоправно не допущена до участия в нем. В соответствии с данным основанием я хочу заявить о серьезных нарушениях, допущенных организатором аукциона в ходе его проведения.

Указанные нарушения, помимо недопуска, не позволили мне и другим участникам аукциона получить достоверную информацию о представленных лотах, нарушили саму процедуру проведения аукциона, а также частично ограничили законную конкуренцию между участниками торгов. Данные обстоятельства не позволили участникам законно и спокойно участвовать в аукционе по вышеуказанным лотам, так как существует объективная возможность признать проведенные торги недействительными с последующим изъятием земельных участков лотов № 1, № 2 и № 3 у победителя.

1. В соответствии с п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Первый факт нарушения напрямую связан с незаконным отказом в допуске меня как участника аукциона. В соответствии с информацией, размещенной на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), а также в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе, основанием недопуска стало: В связи с непредставлением необходимых для участия в аукционе документов, а именно, отсутствие платежного поручения или чека-ордера, подтверждающие поступление задатка на счет.

В ходе подачи заявок мной были предоставлены все достоверные сведения и весь список, необходимых для участия в аукционе, документов (в соответствии с извещением и с Земельным кодексом РФ). Если говорить конкретно о документе, подтверждающим внесение задатка, то указанный документ, по сути, предоставляет Электронная торговая площадка. Таким образом, организатор аукциона напрямую нарушил как мои законные права, так и в принципе конкуренцию по представленному лоту. Данное обстоятельство требует немедленного исправления и отмены результатов проведенного аукциона.

Также хочу отметить тот факт, что при подаче Заявителем заявки в соответствии с Регламентом и Инструкциями торговой площадки, информация о внесении Заявителем задатка формируется Оператором электронной площадки. В день рассмотрения заявок для установления факта поступления задатка Организатор аукциона выгружает информацию с торговой площадки. Таким образом, правильность документов, связанных с подтверждением внесения задатка, напрямую зависит не от участников аукциона, а от оператора электронной площадки.

Для подтверждения своей позиции прилагаю к представленной жалобе копию своего паспорта, заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме.

## **2. На территории земельного участка лотов № 1 и № 2 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 информации, взятой из публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте [egrp365.org](http://egrp365.org). В

соответствии с данной информацией на территории земельных участков лотов № 1 и № 2 находятся парковки и части строений (по большей части расположенные на соседних участках). В связи с данным фактом можно сделать прямой вывод о том, что указанными земельными участками пользуются третьи лица, так как указанные парковки и здания занимают место практически на всей территории земельных участков лотов № 1 и № 2. Данный факт означает, по сути, наличие на территории земельных участков сервитутов.

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 предметах торгов, а также незаконно увеличены затраты для приведения представленных земельных участков в соответствие с законом (для последующего их использования по назначению).

Для подтверждения своего аргумента прилагаю к жалобе скриншоты вышеуказанной публичной кадастровой карты.

### **3. Организатор торгов установил незаконные сроки для заключения договоров аренды для всех лотов аукциона:**

В соответствии с пп. 1, п. 8, ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Третий факт нарушения связан со сроком заключения договоров аренды представленных земельных участков. Так в соответствии с извещением о проведении аукциона срок заключения договоров устанавливается на 2 года и 6 месяцев (30 месяцев). На основании видов разрешенного использования земельных участков лотов № 1, № 2 и № 3 (*Общественное питание, магазины, строительная промышленность (соответственно)*) можно сделать закономерный вывод о том, что на их территориях предполагается строительство зданий и сооружений. Исходя из этого факта и в соответствии с вышеуказанной нормой ЗК РФ договоры аренды на представленные земельные участки должны были предоставляться на срок минимум 3 лет. Но организатор аукциона незаконно ограничил представленные сроки, чем нарушил как процедуру проведения аукциона, так и законные права участников торгов.

Указанная ситуация может привести к невозможности использования земельных участков по назначению из-за недостатка времени для постройки зданий и сооружений. Данный факт делает возможным изъятие земельных участков у победителей аукциона с наложением соответствующих санкций. При этом представленное обстоятельство стало возможным лишь из-за незаконности сроков заключения договоров аренды земельных участков лотов № 1, № 2 и № 3, установленных организатором аукциона.

### **4. Не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для лота № 3:**

В соответствии с пп. 3 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 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.

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 видом разрешенного использования земельного участка (*Строительная промышленность*) на территории лота № 3 явно предусматривается строительство зданий и сооружений. В связи с данным фактом организатор аукциона обязан предоставлять в извещении полные сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции (о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства). Но на протяжении всего текста извещения о проведении аукциона вышеуказанная информация не обговаривается. Организатор аукциона лишь ссылается на сторонний нормативный акт, что прямо нарушает требования законодателя указывать представленную информацию непосредственно в тексте извещения о проведении аукциона.

Таким образом, организатор аукциона ограничивает в доступе к информации всех участников аукциона, не позволяет рассчитать потенциальную стоимость строительства и использования земельного участка по назначению, нарушает нормы Российского законодательства.

**5. Организатор аукциона не предоставил полную информацию возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения для земельных участков лотов № 1, № 2 и № 3:**

В соответствии с пп. 4 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 в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с п. 1 ст. 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и

водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

В соответствии с видами разрешенного использования земельных участков лотов № 1, № 2 и № 3 (*Общественное питание, магазины, строительная промышленность*), на их территории прямо предполагается строительство зданий и сооружений. В связи с этим обстоятельством организатор аукциона обязан был предоставить полную информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. К такого рода сетям, в соответствии с законом, относят сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сети связи.

В своем извещении организатор аукциона раскрыл информацию лишь о части вышеуказанных сетей. При этом он забыл указать информацию о сетях связи. Для последующего использования земельных участков лотов аукциона по назначению (постройка соответствующих зданий и сооружений) указанная информация является необходимой, но в тексте извещения мы ее не видим и в принципе не знаем есть ли возможность подключения указанных видов сетей. В связи с этим прямо нарушаются права как участников аукциона, так и права будущих пользователей указанного земельного участка.

#### **6. 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: *«Оператор электронной площадки вправе взимать с победителя аукциона или иного лица, с которым в соответствии с пунктами 13, 14, 20, 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заключается договор аренды земельного участка, плату за участие в аукционе в размере, не превышающий предельный размер, установленный пунктом 2 постановления Правительства РФ от 10.05.2018 № 564 «О взимания операторами электронных площадок платы с лица, с которым заключается контракт по результатам проведения электронной процедуры, закрытой электронной процедуры и установлении ее предельных размеров»».*

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.

**7. Организатор аукциона в заявке на участие нарушил требования, предъявляемые законом к защите персональных данных:**

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», заявка обязана содержать согласие участника торгов на обработку Организатором торгов и ЭТП его персональных данных.

В соответствии с частью 1 статьи 9 Федерального закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», субъект персональных данных принимает решение о предоставлении его персональных данных и дает согласие на их обработку свободно, своей волей и в своем интересе. Согласие на обработку персональных данных должно быть конкретным, предметным, информированным, сознательным и однозначным. Согласие на обработку персональных данных может быть дано субъектом персональных данных или его представителем в любой позволяющей подтвердить факт его получения форме, если иное не установлено федеральным законом.

В соответствии с частью 9 статьи 9 Закона о персональных данных требования к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, устанавливаются уполномоченным органом по защите прав субъектов персональных данных.

Требование к содержанию согласия на обработку персональных данных установлены Приказом Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения».

Заявка не содержит обязательных в соответствии с приказом условий, а именно: не содержит цель получения согласия, срок его получения и объем получаемых персональных данных.

Отсутствие данной информации в составе заявки, делает невозможным исполнение положений пункта 9 и пункта 15 статьи 39,12 ЗК РФ, так как публичное размещение персональных данных без согласия, оформленного согласно требованиям Закона о персональных данных лица чьи данные размещаются невозможно.

подавая свою заявку на участие в Аукционе, я должна обладать информацией о целях, сроках и объеме обработки моих персональных данных.

Таким образом, Организатор торгов обязан разместить в составе извещения форму согласия на обработку персональных данных согласно Приказу № 18 или привести форму заявки в соответствии с требованиями, установленными к содержанию согласия на обработку персональных данных.

На основании всей приведенной аргументации, считаю проведенные торги незаконными и, как следствие, их результаты недействительными, а действия организатора аукциона – противоречащими Российской правовой системе. В связи с этим вижу необходимым аннулирование результатов представленного аукциона и проведение новых торгов по тем же лотам, но уже в соответствии с законом Российской Федерации.

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 Управления муниципального имущества и земельных отношений администрации Коркинского муниципального округа;
2. Обязать организатора торгов внести изменения в аукционную документацию, не противоречащую действующему законодательству;
3. Признать результаты аукциона по данным лотам недействительными;

4. Провести новые торги по тем же лотам аукциона в соответствии с законом;
5. Привлечь к административной ответственности виновных лиц;
6. Выдать обязательное для исполнения предписание организатору торгов.

Приложение:

1. Копия паспорта;
2. Скриншоты публичной кадастровой карты;
3. Заявки на участие в аукционе.