

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

Адрес: 660017, г. Красноярск, пр. Мира, д. 81"Д"  
Телефон/факс: (391)211-00-00 факс: (391)211-01-14  
E-mail: to24@fas.gov.ru.

**От Гильфанова Дмитрия Игоревича**

Адрес регистрации: 394065, Воронежская область, г. Воронеж, проспект Патриотов, д. 22, кв. 57  
Адрес для корреспонденции: 394065, Воронежская область, г. Воронеж, проспект Патриотов, д. 22, кв. 57  
Телефон: 8-909-213-60-54  
Адрес электронной почты: 89515454754@mail.ru

**Орган действия которого обжалуются:**

**Организатор торгов:** Отдел по имущественным и земельным отношениям администрации

Нижеингашского района

Адрес: 663850, Россия, Красноярский край, Нижеингашский район, пгт Нижний Ингаш, ул. Ленина, д. 164

Контактное лицо: Шилова Юлия Владимировна  
Тел.: +7(39171)21239

Адрес электронной почты: ingash-kizo@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: № 22000025680000000022, опубликованного на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru). Дата и время публикации извещения: 06.07.2023, 14:24 (МСК+4). Дата и время начала подачи заявок: 07.07.2023, 08:00 (МСК+4). Дата и время окончания подачи заявок: 07.08.2023, 17:00 (МСК+4). Дата рассмотрения заявок: 08.08.2023. Дата и время начала проведения аукциона: 10.08.2023, 10:00 (МСК+4).

**Предмет аукциона:**

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка:

<b>Лот № 1</b>	
Месторасположение земельного участка	Российская Федерация, Красноярский край, Нижеингашский район, д. Михайловка, ул. Центральная, 65
Кадастровый номер земельного участка	24:28:0000000:5664
Площадь земельного участка, кв.м.	117000
Категория земель/ разрешенное использование/ цель использования	Земли населенных пунктов / скотоводство
Срок аренды	2 года 6 месяцев
Начальный размер арендной платы в год, руб.	108845,10

Шаг аукциона, руб. (3% начальной цены предмета аукциона)	3265,36
Размер задатка, руб. (не менее 20% начальной цены предмета аукциона)	21769,02
Ограничения прав на земельный участок	вид ограничения (обременения) земельного участка: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации

В ходе изучения информации о данном земельном участке мной были обнаружены существенные нарушения, которые не позволяют на законных основаниях участвовать в данном аукционе и ограничивают права всех потенциальных участников.

**1. 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 серьезным нарушением по вышеуказанному лоту аукциона стало наличие на его территории зданий и строений, на которые организатор торгов никак не ссылается. В соответствии с вышеуказанной нормы, если данные строения не являются предметом аукциона, который проводится одновременно с земельным участком Лота № 1, то представленный земельный участок не может являться предметом аукциона в принципе. Следовательно, вся процедура торгов было изначально незаконной и создана для передачи помимо земельного участка также и сооружений на его территории. Для подтверждения своего аргумента прилагаю к жалобе скриншоты с публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте [egr365.org](http://egr365.org).

**2. 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).

Следующим важным нарушением стал факт отсутствия в извещении информации о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции (о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства). Данная информация является основополагающей, но организатор аукциона лишь ссылается на нормы Российского законодательства в этой сфере, никоим образом не раскрывая указанную информацию. Данное обстоятельство также ограничивает участников в их правах и не позволяет объективно вступить в представленные аукционные отношения.

**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.

Еще одним обстоятельством, не позволяющим признать представленный земельный участок в качестве предмета аукциона, стало отсутствие информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. В соответствии с Извещением информация о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, размере платы за подключение, о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения выдается специализированными организациями в соответствии с действующим законодательством. Но при этом указанную информацию обязан был запросить сам организатор аукциона, для полного раскрытия параметров земельного участка. Но он этого не сделал, переложив всю ответственность на победителя аукциона. Следовательно, в очередной раз происходит грубое нарушение процедуры проведения аукциона со стороны его организатора.

**4. 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).

Помимо вышеуказанных аргументов, организатор аукциона также не раскрывает полной информации о наличии ограничений на указанном земельном участке. Он лишь ссылается на статью 56 Земельного кодекса РФ, но какие именно ограничения, предусмотренные этой статьей, не показываются. Данный факт напрямую влияет на оценку земельного участка и на возможность его использовать по назначению. Ведь если указанные ограничения сильно ограничивают в использовании земельный участок, то при его аренде может обнаружиться бессмысленность приобретения такого земельного участка. Таким образом, не раскрыв информацию об ограничениях, организатор аукциона поставил участников в шаткую позицию, при которой многие отсылались, что привело уже к ограничению конкуренции.

**5. 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.

В соответствии с **п. 1.1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ** для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

В соответствии с **п. 3 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ** Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Последнее нарушение, на которое я хотел бы сослаться, обнаруживается в незаконных требованиях со стороны организатора аукциона к участникам торгов. Как мы видим из смысла вышеуказанных норм, перечень необходимых документов для участия в

аукционе носит закрытый характер. Но организатор торгов расширяет требования к участникам, чем явно незаконно ограничивает в доступе к торгам определённый круг лиц. В извещении показаны следующие излишние требования:

1. заверенные копии учредительных документов;
2. документ, подтверждающий отсутствие или наличие в уставном капитале юридического лица доли Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью (в случае наличия) юридического лица и подписанное его руководителем письмо);
3. документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (заверенная печатью (в случае наличия) организации копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

Таким образом в очередной раз организатор аукциона нарушает помимо требований законодателя, также законные права участников и потенциальных участников аукциона.

На основании изложенной мной аргументации, считаю действия организатора аукциона незаконными, а сами торги недействительными. Указанная ситуация требует немедленного исправления в рамках новой процедуры торгов уже на законных основаниях

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 Отдела по имущественным и земельным отношениям администрации Нижнеингашского района;
2. Обязать организатора торгов внести изменения в аукционную документацию, не противоречащую действующему законодательству;
3. Признать торги по данным лотам недействительными;
4. Привлечь к административной ответственности виновных лиц;
5. Выдать обязательное для исполнения предписание организатору торгов.

Приложение:

1. Копия паспорта;
2. Скриншоты публичной кадастровой карты.

Гильфанов Дмитрий Игоревич

14.08.2023 г. \_\_\_\_\_