

В Красноярское УФАС  
660017, г.Красноярск, пр.Мира, 81"Д"  
Телефон/факс: (391) 211-00-00  
E-mail: [to24@fas.gov.ru](mailto:to24@fas.gov.ru)

**Заявитель:**

Федоров

Эл почта  
Телефон:

**Организатор торгов:**

УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ БОГУЧАНСКОГО РАЙОНА  
663430, Красноярский край, Богучанский р-н, с Богучаны, ул Октябрьская д. 72  
Контактное лицо

Ерашева  
Телефон  
+7(3916)222802  
Адрес электронной почты  
[zemres2407@mail.ru](mailto:zemres2407@mail.ru)

## **ЖАЛОБА**

### **На действия (бездействия) организатора торгов**

В порядке ст. 18.1 Федерального закона « о защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ

В соответствии с Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ, и на основании постановления администрации Богучанского района Красноярского края от 07.12.2023 года № 1280-п «О проведении электронного аукциона по продаже права на заключение договора аренды.

Извещение №22000025720000000098, опубликованное на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru),

Дата и время начала подачи заявок 14.12.2023 09:00 (МСК+4)

Дата и время окончания подачи заявок 27.01.2024 17:00 (МСК+4)

Дата проведения торгов 31.01.2024 10:00 (МСК+4)

Я Федоров I являюсь добросовестным участником товарного рынка по аренде земельных участков. На протяжении ведения своей не длительной хозяйственной деятельности я заключил более 20 договоров аренды и купли-продажи земельных участков.

В соответствии с документацией мною была подана заявка на участие в аукционе, и я был допущен для участия , однако с указанными нарушениями я не участвовал в аукционе так как считаю проведение его незаконным и не возможным объективно оценить реальную цену, т.к нет полной информации о возможности подключения (технологического

присоединения) объектов капитального строительства к сетям газоснабжения и не правильно рассчитаны сроки договора аренды земельного участка, отсутствуют параметры разрешенного строительства.

**Лот № 1**

24:07:2501001:3763;—Адрес: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Богучанский, сельское поселение Чуноярский сельсовет, село Чунояр, улица Южная, земельный участок, 9 К;—Категория земель: земли населенных пунктов;—Разрешенное использование: объекты обслуживания и хранения автомобильного транспорта, придорожный сервис;—Площадь: 10 029 кв.м.

1) 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.

Следующим нарушением в процедуре проведения аукциона является полное отсутствие о возможном подключении объекта капитального строительства к газоснабжению, и отсутствие информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газоснабжения, что напрямую влияет при принятии решения возведения строительного объекта, а указана лишь возможность подключения. Аналогично пункта 1го отсутствие указанной информации не позволяет сделать земельный участок предметом аукциона. Организатор аукциона ограничивает доступ к представленной информации, что в свою очередь не позволяет объективно участвовать в торгах, в незаконном проведении торгов.

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

Таким образом существенным нарушением со стороны организатора аукциона стало отсутствие предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции. В данном случае видом разрешенного использования земельного участка является: «**Объекты обслуживания и хранения автомобильного транспорта, придорожный сервис**», что в свою очередь предусматривает строительство объектов недвижимости. Таким образом, не указание предельных параметров разрешенного строительства прямо запрещает признать указанный земельный участок предметом аукциона, что делает процедуру проведения торгов незаконной.



3) Следующим нарушением является не правильно рассчитанные сроки аренды земельного участка противоречащие земельному законодательству.

Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет 2 г. 6 мес. Из положений подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно пункту 8 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор), вид разрешенного использования «Объекты обслуживания и хранения автомобильного транспорта, придорожный сервис;», предполагает возможность строительства зданий и сооружений.

Срок, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее - Приказ).

**Площадь земельного участка составляет: Лот 1- 10029 кв.м.**

максимальный процент застройки в границах земельного участка составляет , Из положений пункта 4 Приказа следует, что срок аренды должен составлять (объекты площадью от 10000 кв.м. до 20000 кв.м.): 44 месяцев.

С учетом положения статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данных земельных участков должен быть определен, как: 88 месяцев или 7 лет и 4 месяца.

Таким образом, срок аренды земельного участка по лоту № 1, определенный Организатором торгов (2 года 6 мес ), противоречит земельному законодательству (7 лет и 4 месяца).

Осознавая нарушения которые допустил Организатор торгов при проведении аукциона я посчитал для себя неприемлемым риском участвовать в данной процедуре, так как в случае моей победы я понес бы 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 моей победы в аукционе и 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 и неоправданным убыткам.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействия) 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 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 или 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.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)

На основании изложенного и, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 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 организации аукциона Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ и привлечь к административной ответственности.

02.02.2024 г.



Федоров