

Управление Федеральной антимонопольной
службы по Самарской области
443086 г. Самара, ул. Ерошевского, 3А

Организатор торгов

МКУ «Отдела по управлению муниципальным
имуществом и земельными ресурсами
администрации муниципального района
Пестравский Самарской области»
446160 Самарская область, Пестравский район,
с. Пестравка, ул. Крайнюковская, д. 86
тел. 8 (84674) 2-14-86, 8 (84674) 2-12-71.
E-mail: umi@pestravsky.ru

Жалоба на действия организатора торгов

Организатором аукциона (торгов) 30 июля 2021 года на интернет сайте <https://torgi.gov.ru> было опубликовано извещение № 300721/2956092/01 о проведении аукционов по продаже следующих земельных участков:

Лот № 1. Земельный участок, кадастровый номер 63:28:0804001:259, площадь: 1000 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Самарская область, Пестравский район, с. Пестравка, ул. Новая, 1.

Лот № 2. Земельный участок, кадастровый номер 63:28:0804003:413, площадь: 995 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Самарская область, Пестравский район, с. Пестравка, ул. Новая, 2.

Лот № 3. Земельный участок, кадастровый номер 63:28:0804003:420, площадь: 1106 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Самарская область, Пестравский район, с. Пестравка, ул. Новая, 3.

Лот № 4. Земельный участок, кадастровый номер 63:28:0804003:414, площадь: 1016 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Самарская область, Пестравский район, с. Пестравка, ул. Новая, 4.

Лот № 5. Земельный участок, кадастровый номер 63:28:0804003:421, площадь: 1359 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Самарская область, Пестравский район, с. Пестравка, ул. Новая, 5.

Лот № 6. Земельный участок, кадастровый номер 63:28:0804003:415, площадь: 999 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Самарская область, Пестравский район, с. Пестравка, ул. Новая, 6.

Лот № 7. Земельный участок, кадастровый номер 63:28:0804003:416, площадь: 1322 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для

ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Самарская область, Пестравский район, с. Пестравка, ул. Дорожная, 36.

1. Подпункт 4 пункта 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) гласит, что 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 или ведения дачного хозяйства)".

Однако, в нарушении вышеуказанных требований ЗК РФ, организатор аукциона в извещении для вида разрешенного использования земельного участка – «для ведения личного подсобного хозяйства», которые могут относиться к объектам капитального строительства, не указал информацию о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий и о плате за подключение (технологическое присоединение).

Между тем, отсутствие данных сведений на дату публикации извещения, может сильно повлиять как на стоимость самого лота, так и на размер предполагаемых затрат при строительстве и, как следствие, на количество претендентов.

2. Согласно пункту 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

9) 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.

В ходе проведения осмотра земельных участков по всем лотам было установлено, что на них расположены объекты капитальные строения – здания, выполненные из заглубленного фундамента ФБС и газоблоков, облицованных силикатным кирпичом, крышей из металлопрофиля.

Обнаруженные на земельных участках капитальные строения - здания не продавались и не передавались в аренду на аукционе одновременно с земельными участками.

Таким образом, все земельные участки по всем лотам не могли быть предметами аукциона.

3. Пункт 18 статьи 39.11 ЗК РФ гласит, что «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Вместе с тем согласно пункту 11.4 аукционной документации, утвержденной организатором аукциона, «Шаг аукциона» устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора. В случае если после троекратного объявления последнего предложения о цене договора ни один из участников Аукциона не заявил о своем намерении предложить более высокую цену договора, аукционист обязан снизить "шаг аукциона" на 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора, но не ниже 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора.

Таким образом, шаг аукциона, установленный организатором торгов, не соответствует требованиям действующего законодательства.

4. Более того, согласно пункту 1.1 аукционной документации и форме заявки на участие в открытом аукционе, аукцион проводится в соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

В приложенных к аукционной документации проектах договоров купли-продажи земельных участков указано, что они заключаются в соответствии с пунктом 17 статьи 39.12 ЗК РФ.

Само извещение о проведении аукционов размещено в разделе «Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории» на интернет сайте <https://torgi.gov.ru>.

Вместе с тем порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков установлен исключительно статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Таким образом, организатор торгов при проведении указанных аукционов руководствовался нормативным актом, который в указанном случае не подлежит применению.

Из вышеизложенного следует, что организаторами аукциона при организации и проведении аукциона были существенно нарушены требования земельного законодательства, в том числе пункта 8, пункта 18 и подпункта 4 пункта 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а сама аукционная документация содержит противоречия.

На основании изложенного, руководствуясь Федеральным законом от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

Прошу:

1. Признать жалобу на действия организатора аукциона по извещению №300721/2956092/01 обоснованной.
2. Обязать организатора аукциона устранить допущенные нарушения действующего законодательства.
3. Выдать организатору аукциона соответствующее предписание об отмене аукциона.

Приложение:

1. Фотографии зданий, расположенных на земельных участках.
2. Скриншот публичной кадастровой карты Росреестра с изображением земельных участков и расположенных на них зданиях.