

Управление Федеральной антимонопольной службы
по Приморскому краю
690090, г. Владивосток, ул. 1-я Морская, 2

От: Каплуненко Андрея Владимировича
Адрес регистрации: Приморский край, Черниговский р-н, с. Черниговка,
ул. Энергетиков, д. 3, кв. 2
Адрес для корреспонденции: 690003, г. Владивосток, ул. Рылеева, 8, оф. 1а
e-mail: mariah@list.ru

Организатор торгов: Администрация Михайловского муниципального района
Приморского края
692651, ПК, Михайловский район, с. Михайловка, ул. Красноармейская, 16

ЖАЛОБА
на действия Администрации Михайловского муниципального района
Приморского края по отмене аукциона

На основании Постановления администрации Михайловского муниципального района от 04.12.2020 № 1067-па «О проведении открытого по составу участников аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок», Постановления от 15.10.2020 № 904-па «О проведении открытого по составу участников аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок», Администрация Михайловского муниципального района Приморского края объявила о проведении открытого аукциона (извещение № 250121/0113475/01).

Согласно аукционной документации, претенденты подают заявки по адресу: 692651, Приморский край, Михайловский район, с. Михайловка, ул. Красноармейская, 16, каб. 202 (отдел архитектуры и градостроительства).
Начало приема заявок: с 01 февраля 2021 года ежедневно (за исключением выходных и праздничных дней) с 09.00 до 16.30 часов, перерыв с 13.00 до 14.00 часов.
Окончание приема заявок: 01 марта 2021 года до 15.00 часов.

Предмет аукциона: Лот № 2: Земельный участок из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и иного специального назначения с кадастровым номером 25:09:320501:1267, площадью 72744 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилой дом, участок находится примерно в 240 м от ориентира по направлению на юг, почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Маяковского, д. 11.
Вид разрешенного использования: «пищевая промышленность».
Границы земельного участка указаны в выписке из ЕГРН от 08.10.2020.
Срок договора аренды: 10 лет
Начальная цена: 111065,54 рублей (2% от кадастровой стоимости)
Шаг аукциона: 3331,97 рубль (3% от начальной цены)
Размер задатка: 22213,11 рублей (20% от начальной цены).
Технические условия для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения: отопление водоснабжение, водоотведение – автономное; электроснабжение – АО «МАПЭ», сети которого находятся на наименьшем расстоянии от земельного участка, не имеет возможности технологического присоединения электроустановок объектов капитального строительства к сетям электроснабжения в связи с отсутствием в указанном месте их линий электропередач.

ПРИМОРСКОЕ УФАС РОССИИ
входящий № 1926

«17» 03 2021

Размер платы за технологическое присоединение объектов к электрическим сетям определяется в соответствии с постановлением департамента по тарифам Приморского края от 25.12.2019 № 66/7 «Об утверждении единых стандартизированных тарифных ставок и формул за технологическое присоединение к электрическим сетям территориальных сетевых организаций Приморского края».

Земельные участки не обременены и не ограничены правами третьих лиц, свободны от застроек. Освобождение земельных участков от строительного и иного мусора производится победителем аукциона за счет собственных средств.

Каплуненко Андрей Владимирович 01.02.2021г. обратился в Администрацию Михайловского муниципального района Приморского края с заявкой на участие в аукционе на право аренды земельного участка с кадастровым номером 25:09:320501:1267, площадью 72744 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилой дом, участок находится примерно в 240 м от ориентира по направлению на юг, почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Маяковского, д. 11, которая была зарегистрирована организатором аукциона за номером 121.

Таким образом, согласно Протоколу рассмотрения заявок от 01.03.2021г., (размещен на сайте torgi.gov 2 марта 2021г.) по лоту № 2 на право аренды земельного участка с кадастровым номером 25:09:320501:1267, площадью 72744 кв.м., зарегистрирован один участник: Каплуненко Андрей Владимирович.

Также указано, что Администрацией Михайловского муниципального района подготовлено Постановление от 26.02.2021г. № 198-па «Об отмене открытого аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 25:09:320501:1267», в отношении данного лота открытый по составу участников аукцион по предоставлению права аренды отменен.

Считаю незаконными действия организатора аукциона – Администрации Михайловского муниципального района Приморского края по отмене аукциона на право аренды земельного участка с кадастровым номером 25:09:320501:1267, площадью 72744 кв.м., выразившиеся в Постановлении от 26.02.2021г. № 198-па «Об отмене открытого аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 25:09:320501:1267» на основании следующего.

Согласно извещению о проведении торгов № 250121/0113475/01, дата проведения открытого аукциона – 03.03.2021г. 10.00.

В тоже время, на сайте torgi.gov.ru 02.03.2021г. размещен протокол рассмотрения заявок от 01.03.2021г. с указанием об отмене торгов по причине принятого Администрацией Михайловского муниципального района Приморского края Постановления от 26.02.2021г. № 198-па «Об отмене открытого аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 25:09:320501:1267».

Подготовка и организация 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, регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с частью 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- 1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";
- 2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) 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;
- 4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории;
- 5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;
 - 5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;
 - б) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;
 - 7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;
 - 8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, 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, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
 - 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, 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;
- 10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;
- 11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;
- 12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;
- 13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;
- 14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;
- 15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В Постановлении от 26.02.2021г. № 198-па «Об отмене открытого аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 25:09:320501:1267» в качестве причины для отмены аукциона указано наложение границ земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 25:09:320501:148 на основании Решения Михайловского районного суда Приморского края от 01.12.2021г. по делу № 2-584.

Основание отмены аукциона, указанное в Протоколе и Постановлении Администрации Михайловского муниципального района Приморского края не входит в перечень оснований для отмены аукциона, установленный в части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, следовательно, отмена аукциона по указанным причинам неправомерна, и является нарушением ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Необходимо также учитывать, что Решение Михайловского районного суда Приморского края от 01.12.2021г. по делу 2-584 не содержит в себе каких-либо обстоятельств о наложении земельного участка с кадастровым номером 25:09:320501:148 на земельный участок с кадастровым номером 25:09:320501:1267, в связи с чем объективные причины предполагать о наложении земельных участков друг на друга отсутствовали.

В соответствии с частью 4 статьи 448 Гражданского кодекса РФ организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения.

Поскольку Постановление администрации Михайловского муниципального района Приморского края от 26.02.2021г. № 198-па «Об отмене открытого аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 25:09:320501:1267 на сайте torgi.gov.ru опубликовано не было, протокол о рассмотрении заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договоров аренды, содержащий в себе информацию об отмене аукциона размещен на сайте 2 марта 2021 года, то есть за один день до проведения аукциона, нарушает ч. 4 ст. 448 Гражданского кодекса РФ.

Действия организатора торгов, выразившиеся в нарушении установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, содержит состав нарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от трех тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических

лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

Учитывая, что по результатам торгов на право заключения договора аренды подана только одна заявка Каплуненко Андрея Владимировича, торги являются не состоявшимися.

На основании изложенного, прошу:

1. Признать действия организатора торгов – Администрации Михайловского муниципального района Приморского края по отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 25:09:320501:1267, выразившиеся Постановлением от 26.02.2021г. № 198-па «Об отмене открытого аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 25:09:320501:1267» незаконными.
2. Привлечь Администрацию Михайловского муниципального района Приморского края к административной ответственности
3. Признать торги в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 25:09:320501:1267, площадью 72744 кв.м., несостоявшимися.
4. Обязать Администрацию Михайловского муниципального района Приморского края устранить допущенные нарушения участника аукциона, направить в адрес Каплуненко Андрея Владимировича проект договора аренды земельного участка с кадастровым номером 25:09:320501:1267, площадью 72744 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилой дом, участок находится примерно в 240 м от ориентира по направлению на юг, почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Михайловский, с. Михайловка, ул. Маяковского, д. 11.

Приложения:

1. Извещение № 250121/0113475/01 о проведении торгов.
2. Заявка Каплуненко А.В. на участие в аукционе.
3. Протокол рассмотрения заявок от 01.03.2021г.
4. Постановление от 26.02.2021г. № 198-па «Об отмене открытого аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 25:09:320501:1267.
5. Решение Михайловского районного суда Приморского края от 01.12.2020г. по делу № 2-584/2020.

Каплуненко Андрей Владимирович

12 марта 2021г.