

Руководителю УФАС по Оренбургской области

От Генерального директора  
ООО «Траст+»

ИНН 5612167968 ОГРН 1175658015103

460005, г. Оренбург, улица Абдрашитова, д. 176а,

Email: morand22@mail.ru

тел.

*07.06.2021*  
Жалоба на действия организатора аукциона.

24 апреля 2021 года на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) было опубликовано извещение №200421/1276090/01 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (далее – Извещение) (приложение 1). Аукцион проводится во исполнение распоряжения департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 07.10.2019 № 2554-р «Об утверждении схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории путем раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0202005:181» и распоряжения департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 06.04.2021 № 706-р «О внесении изменений в распоряжение ДГиЗО администрации города Оренбурга № 2554-р» и приказа ДГиЗО администрации города Оренбурга № 29-П. от 20.04.2021.

В данном извещении обозначен предмет аукциона Лот № 21/11 (на официальном сайте Российской Федерации лот 1). Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером с кадастровым номером 56:44:0202005:558, государственная собственность на который не разграничена, площадью 6362 кв.м., расположенного в территориальной зоне индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (1-3 этажа) – «Ж.1». Местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, городской округ город Оренбург, Оренбург город, улица Релейная, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0202005. Разрешенное использование: блокированная жилая застройка (код 2.3 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группа 2 приложения 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 №3698-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования «город Оренбург»). Категория земель: земли населенных пунктов.

На земельном участке проходят инженерные коммуникации: газопровод, силовой кабель. Охранная зона инженерных сооружений составляет 776 кв.м.

На земельном участке размещены строительные материалы, огражден, **свободен от застройки.**

*5654 07.06.2021*  
*13.00*

Организатор аукциона - Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга: ИНН 5610139980, ОГРН 1115658017419; 460000, г. Оренбург, ул. Советская, д. 47.

**Согласно данным Протокола №8 заседания комиссии по проведению аукциона и результатам аукциона по лоту №21/11 от 28 мая 2021 года я был признан победителем аукциона по данному лоту (приложение 2).**

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентирован статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 1 названной статьи Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) 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 нормативными 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.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (далее – ЗК РФ) аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности является конкурентной процедурой, обязательной в силу действующего законодательства Российской Федерации.

Порядок подготовки и организации 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 закреплен в статье 39.11 ЗК РФ.

1. В силу положений обозначенной статьи ЗК РФ, а именно пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ: «Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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».

**В извещении к аукциону указано, что земельный участок свободен от застройки (приложение 1).**

После победы в аукционе при подготовке территории к началу строительства и разбора груды строительного мусора, на земельном участке с кадастровым №56:44:0202005:558, обнаружилось, что на данном земельном участке находится объект незавершенного строительства – фундамент (п. 38 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»). При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы). Фотографии фундамента сделаны на устройство iPhone 11 (Приложение 3).

Таким образом, организатор аукциона нарушил пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Считаю, что организатор аукциона с целью реализовать проблемный объект, решил ввести участников аукциона в заблуждение и нарочно не указал в аукционной документации наличие на земельном участке фундамента.

В результате этих действий или бездействий организатора аукциона ООО «Траст+», будет вынуждено нести незапланированные значительные убытки, связанные с демонтажем данного фундамента. Кроме того, если бы я знал о наличии фундамента на данном участке, то не стал бы даже участвовать в данном аукционе.

Кроме того, согласно п. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка подготовки и

проведения торгов, что так же является одним из оснований для отмены результатов аукциона.

Согласно п. 1 ст. 449 Гражданского кодекса РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны недействительными в случае, если: были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Исходя из вышеперечисленных фактов и в их совокупности, считаю, что со стороны организатора аукциона имеются существенные нарушения земельного и антимонопольного законодательства: аукционная документация составлена без обязательной в соответствии с земельным и Гражданским Кодексом информации (отсутствие в извещении информации о наличии на земельном участке объекта незавершенного строительства), что привело к введению в заблуждение участников аукциона и проведению аукциона по лоту, который не мог быть предметом аукциона.

В соответствии со статьей 23 и 44 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ.

ПРОШУ:

1. признать в действиях Организатора аукциона нарушение пп. 8 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

3. отменить результаты аукциона по лоту №21/11 (на официальном сайте Российской Федерации лот 1) и вернуть перечисленный задаток.

Приложение.

1. Извещение №200421/1276090/01 от 20.04.2021, опубликованное на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) (9 листов).

2. Протокол №8 заседания комиссии по проведению аукциона и результатам аукциона по лоту №21/11 от 28 мая 2021 года (2 листа).

3. Фотографии фундамента (9 листов).

07.06.2021

Генеральный директор ООО «Траст+»

