

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

Адрес: 355003, г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 384

Телефон/факс: (8652) 35-51-19 Пресс-служба: 35-14-11

E-mail: to26@fas.gov.ru.

Адрес регистрации: 394003, Ставропольский край, Петровский район, г. Светлоград, пл. 50 лет Октября, д. 8

обл.

Телефон:

Адрес электронной почты:

Орган, действия которого обжалуются:

Организатор торгов: Отдел имущественных и земельных отношений администрации Петровского городского округа Ставропольского края

Адрес: 356530, Петровский район, г. Светлоград, пл. 50 лет Октября, д. 8

Контактное лицо: Мишура Николай Александрович

Тел.: +78654740278

Адрес электронной почты: imuschestvo@petrgosk.ru

ЖАЛОБА

В порядке ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, на проведение торгов по извещению: № 2100002394000000079, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru. Дата и время публикации извещения: 24.08.2023, 15:32 (МСК). Дата и время начала подачи заявок: 28.08.2023, 08:00 (МСК). Дата и время окончания подачи заявок: 25.09.2023, 09:00 (МСК). Дата рассмотрения заявок: 27.09.2023. Дата и время начала проведения аукциона: 29.09.2023, 14:30 (МСК).

Предмет аукциона:

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка:

Лот № 1 - земельный участок площадью 254 кв.м с кадастровым номером 26:08:041005:947, адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, Петровский район, город Светлоград, ул. Спортивная, 46, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – магазины (код 4.4), обременений и ограничений в использовании нет (далее – земельный участок).

Срок договора аренды – 30 месяцев.

Я, Гильфанов Дмитрий Игоревич, являлся участником вышеуказанного аукциона. На этом основании хочу обжаловать действия организатора торгов, так как им были допущены серьезные нарушения в ходе их проведения.

1. В соответствии с пп. 5 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 не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

Первым обнаруженным мной нарушением стало противоречие информации о виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 26:08:041005:947. Так в соответствии с официальным сайтом по проведению торгов torgi.gov.ru, а также с сайтом электронной торговой площадки 178fz.roseltorg.ru видом разрешенного использования вышеуказанного земельного участка является: Предпринимательство. Но уже в соответствии с извещением о проведении аукциона уже указывается: Магазины. Указанные два вида явно не совпадают по своему значению и содержанию, таким образом, организатор аукциона ввел в заблуждение всех участников аукциона касаясь вида разрешенного использования земельного участка.

В последствии использование данного земельного участка может привести к несоответствию цели его эксплуатации, что по факту запрещает выставлять такой участок в качестве предмета аукциона. Следовательно, организатор аукциона своими действиями грубо нарушил процедуру проведения торгов.

2. В соответствии с пп. 1, п. 8, ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

В соответствии с двумя вышепредставленными видами разрешенного использования земельного участка лота №1 (Предпринимательство, Магазины) на его территории явно предполагается строительство зданий и сооружений. Следовательно, в соответствии со смыслом вышеуказанной нормы ЗК РФ договор аренды должен заключаться на срок минимум от трех лет. Но в соответствии с извещением о проведении аукциона сроком заключения договора указывается: 30 месяцев, что равняется 2,5 годам. Как мы видим из этого факта, организатор аукциона незаконно сократил срок заключения договора аренды, с последующим строительством, что по сути могло привести к невозможности использовать земельный участок по назначению, ввиду нехватки времени.

3. 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).

Как мы выяснили во втором аргументе жалобы, на территории земельного участка лота № 1 предполагается строительство зданий и сооружений. Следовательно, организатор аукциона обязан предоставлять сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции (о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства).

Но в соответствии с извещением предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вышеуказанного вида разрешенного использования земельного участка не подлежат установлению. Следовательно, такой земельный участок не обладает законными правами, чтобы являться предметом аукциона, а также указанные сведения необходимы для объективной оценки участниками аукциона.

4. 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.

В соответствии с п. 1 ст. 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

Помимо предельных параметров разрешенного строительства организатор аукциона также должен предоставить полную информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. К таким сетям в соответствии с вышеуказанной нормой ГрК РФ относятся: сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сети связи. В своем извещении организатор торгов раскрывает лишь часть из них, при этом ни слова не сказав о сетях теплоснабжения, сетях водоотведения, сетях связи. Информация об указанных сетях является основополагающей и необходима для последующего использования земельного участка по назначению. Следовательно, ее отсутствие в очередной раз нарушает требования законодателя к аукционной документации, а также ограничивает законные права участников данного аукциона.

5. В соответствии с п. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником

аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Следующее нарушение имеет место быть в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе. Так организатор торгов не указывает в данном протоколе часть сведений, закрепленных в законе, а именно:

1. Сведения о датах подачи заявок участниками аукциона;
2. Сведения о внесенных задатках.

Данный факт хоть и не является таким критичным как предыдущие, но в очередной раз доказывает несостоятельность организатора аукциона, а также неправомерность его действий в рамках представленной процедуры торгов.

6. В соответствии с п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Последнее найденное мной нарушение находится уже в тексте протокола о результатах аукциона. В этот раз организатор аукциона также не указывает часть необходимой информации, закрепленной Земельным кодексом. Такой информацией стали:

- 1) сведения обо всех участниках аукциона;
- 2) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона.

Указанные сведения закреплены законодателем и их отсутствие привело к нарушению законной процедуры проведения аукциона, что в совокупности со всеми представленными аргументами приводит к недействительности данных торгов.

На основании приведенных мной аргументов, считаю проведенную процедуру аукциона о заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:08:041005:947 незаконной, и как следствие недействительной. Организатор аукциона ограничил законные права участников торгов, в том числе и в моем лице, что привело как к нарушению земельного законодательства, так и законодательства в сфере защиты конкуренции, так как имея все вышепредставленные сведения, борьба за земельный

участок наиболее вероятно продолжилась, и была бы определена реальная стоимость договора аренды данного участка.

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 имущественных и земельных отношений администрации Петровского городского округа Ставропольского края;
2. Обязать организатора торгов внести изменения в аукционную документацию, не противоречащую действующему законодательству;
3. Признать результаты аукциона по данному лоту недействительными;
4. Провести новые торги по тому же лоту в соответствии с законом;
5. Привлечь к административной ответственности виновных лиц;
6. Выдать обязательное для исполнения предписание организатору торгов.

Приложение:

1. Копия паспорта.

Г

04.10.2023 г. _____