

✓ Жалоба на действия организатора аукциона.

17 апреля 2020 года на сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение №170420/0039327/01 о проведении аукциона по продаже земельных участков, находящихся в распоряжении муниципального образования Светлинский район (Приложение 2).

В данном извещении обозначен предмет аукциона: регистрационный номер предмета торгов - № 1; - с кадастровым номером 56:27:0000000:790, общей площадью 156839 кв.м. из земель сельскохозяйственного назначения, местоположение: Оренбургская область, р-н Светлинский, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:27:0, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, начальная цена – 35 800 (тридцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек.

регистрационный номер предмета торгов - № 2; - с кадастровым номером 56:27:0000000:1315, общей площадью 297523 кв.м. из земель сельскохозяйственного назначения, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Светлинский, с/с Тобольский, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:27:0000000, разрешенное использование: для иных видов сельскохозяйственного использования, начальная цена – 81 200 (восемьдесят одна тысяча двести) рублей 00 копеек.

Поданная мной заявка посредством электронной почты на аукцион была зарегистрирована 14 мая 2020 года (Приложение 3).

Организатором аукциона является АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СВЕТЛИНСКИЙ РАЙОН ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН 5644003507, ОГРН 1025602445527; 462740, ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛ, СВЕТЛИНСКИЙ Р-Н, СВЕТЛЫЙ П, СОВЕТСКАЯ УЛ, 22.

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

21 МАЙ 2020

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 Земельного Кодекса РФ.

В силу положений обозначенной статьи ЗК РФ, а именно подпункта 4 пункта 21: «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)».

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. №540 (далее - Классификатор). Согласно Классификатору содержание вида разрешенного использования земельного участка "сельскохозяйственное использование" включает в себя выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, овощеводство, выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур, садоводство, выращивание льна и конопли, животноводство, скотоводство, звероводство, птицеводство, свиноводство, пчеловодство, рыбоводство, научное обеспечение сельского хозяйства, хранение и переработку сельскохозяйственной продукции, ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, питомники, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. Таким образом, на землях сельскохозяйственного назначения возможно строительство зданий, сооружений и строений, необходимых для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

В данном Извещении не содержатся сведения: о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также 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.

Подпункт 3 пункта 8 ст. 39.11 ЗК РФ гласит: «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».

Подпункт 4 пункта 8 ст. 39.11 ЗК РФ гласит: «Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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».

Согласно ч. 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 проведения торгов.

18 мая 2020 года состоялся аукцион. В соответствии с п. 19, п. 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заключить договор с единственным принявшим участие в аукционе (Приложение 4).

Считаю, что мои права как участника аукциона были нарушены.

п.8.4. Указа Губернатора Оренбургской области №112-ук от 17.03.2020 «О мерах по противодействию распространения в Оренбургской области новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV)» указывает, что все лица, проживающие на территории Оренбургской области обязаны не покидать мест проживания (пребывания) за исключением определенных случаев, описанных в данном пункте.

Следование к месту проведения аукциона, принятие очного участия в аукционе – эти случаи в данном пункте не прописаны.

Этот же Указ устанавливает на территории Оренбургской области режим повышенной готовности.

Согласно информации с официального сайта Администрации МО Светлинский район Оренбургской области (<http://mo-sv.orb.ru/news/view/42246>, Приложение 5) «в связи с проведением на территории Светлинского района профилактической работы по противодействию распространению новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV), предприняты все необходимые меры: с 28 марта 2020 года введен режим повышенной готовности».

Кроме того, Федеральный закон от 01.04.2020 № 99-ФЗ глава 20 КоАП РФ дополнена статьей 20.6.1, устанавливающей административную ответственность за невыполнение правил поведения при введении режима повышенной готовности на территории, на которой существует угроза возникновения чрезвычайной ситуации, или в зоне чрезвычайной ситуации.

Будучи законопослушным гражданином, в целях соблюдения «режима самоизоляции» в день проведения торгов 18 мая 2020 года я не присутствовал на аукционе.

Исходя из вышеперечисленных фактов и в их совокупности считаю, что со стороны организатора торгов имеются существенные нарушения земельного и антимонопольного

законодательства, аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникают в силу закона, что не позволяет потенциальным участникам, особенно иногородним (в т.ч. мне), принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последующую цену отчуждения объекта.

Считаю, что аукционная документация подготовлена и размещена формально, что является одним из признаков прогнозируемости победителя вследствие отсекаемых иных возможных претендентов в связи с неполнотой и недостаточностью информации, размещенной в извещении и иной документации.

Считаю, что организатор аукциона обязан был предусмотреть участие в аукционе иногородних заявителей и в целях сохранения на аукционе честной конкуренции и в исполнение Указа президента Российской Федерации от 25.03.2020 № 206 «Об объявлении в Российской Федерации нерабочих дней», Указа Президента РФ от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)», указом Губернатора Оренбургской области от 17.03.2020 № 112-ук «О мерах по противодействию распространению в Оренбургской области новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV)» имел возможность перенести проведение аукциона на другую дату.

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.4 п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, выразившегося в отсутствии в извещении и аукционной документации, сведений 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 сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение;

2. признать в действиях Организатора аукциона нарушение пп.3, пп.4 п.8 ст.39.11 ЗК РФ

3. отменить результат аукциона по всем лотам в виду выявленных нарушений действующего Законодательства;

4. приостановить подписание договора купли-продажи по всем лотам до рассмотрения моей жалобы по существу.

Приложение:

1.

2.

torgi.gov.ru.

3.

4.

5.