

## ЖАЛОБА

### на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка

15 марта 2023 года состоялся аукцион по продаже права аренды земельного участка, кадастровый номер земельного участка: 04:01:011703:535, площадь земельного участка 21151 кв.м., Извещение № 22000102620000000002 (далее соответственно - Аукцион, Извещение). Согласно протоколу проведения этого аукциона от 15 марта 2023 года я признан победителем.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс).

В силу пункта 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), целью проведения торгов в форме аукциона является достижение наиболее высокой цены, по которой может быть реализовано имущество. Публикация извещений о проведении торгов направлена на привлечение наибольшего количества потенциальных покупателей с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены). *Ненадлежащая форма доведения информации о публичных торгах является нарушением порядка проведения торгов, что может повлечь признание торгов недействительными.*

Согласно пункту 2 статьи 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, *о существующих обременениях продаваемого имущества* и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении победителя торгов, а также сведения о начальной цене.

Согласно статье 39.11 Земельного кодекса:

извещение о проведении аукциона *должно содержать*, в том числе 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

ПОЛУЧЕНО  
17 03 23 1044

разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);

обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Из содержания названной нормы следует, что положения проекта договора должны соответствовать положениям извещения о проведении аукциона.

Проект договора аренды земельного участка является неотъемлемой частью документации по торгам, на условиях которого он заключается по результатам проведения аукциона.

В подпункте 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается *на срок двадцать лет* в случае предоставления *гражданину* земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

Согласно пункту 1 статьи 435 ГК РФ, офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора. Извещение о проведении торгов является публичной офертой.

*Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении торгов и в проекте договора.*

Вместе с тем, указанные требования федерального законодательства нарушены Организатором торгов при проведении Аукциона:

1) в Извещении:

*не указаны сведения об ограничениях (обременениях) этого участка, имеется лишь указание на то, что эти сведения указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.03.2022 г. № КУВИ-001/2022-34477118, то есть указанная выписка, учитывая ее дату, содержит не актуальные на дату Извещения сведения;*

*указаны недостоверные сведения о разрешенном использовании (для сельскохозяйственного использования), при этом, согласно кадастровому паспорту вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 04:01:011703:535 - животноводство;*

*к Извещению не приложен проект договора аренды земельного участка, так как размещенный вместе с Извещением проект договора аренды земельного участка не содержит 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 (далее - проект договора).*

*Кроме этого:*

*срок действия договора аренды земельного участка, указанный в пункте 2.1 проекта договора, установлен с 2021 года, о чем в Извещении не указано, и Аукцион проведен 15 марта 2023 года;*

*пунктом 1.1 проекта договора установлено, что границы земельного участка указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 2021 года, прилагаемой к проекту договора и являющейся его неотъемлемой частью, вместе с тем, указанная выписка не актуальна на дату Извещения и в приложении к проекту договора отсутствует;*

*в приложении к проекту договора отсутствует кадастровый паспорт земельного участка в нарушение пункта 8.2 проекта договора, согласно которому все приложения к этому договору являются его неотъемлемой частью;*

*2) к участию в Аукционе были допущены ООО «Перон», ООО «Алтайский откормочник», которые являются юридическими лицами, а не гражданами, соответственно, учитывая требования подпункта 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса, указанные юридические лица не могли быть допущены к участию в аукционе, т.к. срок аренды земельного участка, установленный в Извещении (20 лет), может быть определен в договоре аренды земельного участка только в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.*

Таким образом, в действиях Организатора торгов имеются нарушения требований вышеуказанного федерального законодательства.

Указанные нарушения федерального законодательства подтверждаются практикой антимонопольной службы, например, решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области от 1 марта 2022 г. № 063/10/18.1-146/2022, решение Ставропольского УФАС России от 27 декабря 2021 г. № 026/10/18.1-2806/2021.

Учитывая вышеизложенное, прошу:

- рассмотреть настоящую жалобу в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- признать в действиях Организатора торгов по проведению Аукциона нарушение требований, установленных вышеуказанным федеральным законодательством;
- выдать предписание Организатору торгов об аннулировании Аукциона.

Приложение: извещение о проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков на 10 л. в 1 экз.