

Чувашское УФАС России
Рег. номер 589/20
зарегистрирован 24.01.2020



23 января 2020 г.

ЖАЛОБА

на действия организатора торгов – администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при организации и проведении торгов

Администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, на основании постановления от 05.12.2019 г. № 902 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности» провела аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности, который состоялся 15 января 2020 года в 11 час. 00 мин. в 10-00 в 311 каб. Администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д.47, каб. 311.

Организатором аукциона выступает администрация Мариинско-Посадского района Чувашской Республики.

На аукцион были выставлены следующие земельные участки:

- Лот №1, земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное использование, местоположение: Чувашская Республика, р-н Мариинско-Посадский, с/пос. Первочурашевское, кадастровый № 21:16:141704:239, площадью 30037 кв.м.; вид права – государственная неразграниченная собственность;

- Лот №2, земельный участок из категории земель населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, местоположение: Чувашская Республика, р-н Мариинско-Посадский, с/пос. Эльбарусовское, д.Эльбарусово, кадастровый №

21:16:160306:267, площадью 2602 кв.м.; вид права – государственная неразграниченная собственность.

06 декабря 2020 извещение о проведении торгов № 061219/0068395/01 размещено на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru> по адресу <https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=39675748&prevPageN=9>.

Ознакомившись с документацией на официальном сайте торгов несмотря на наличие допущенных организатором торгов нарушений при организации и подготовке аукциона по продаже права аренды указанных земельных участков, я принял участие в аукционе я подал заявку и внес соответствующий задаток по Лоту № 1 земельный участок с кадастровым № 21:16:141704:239

Принимая решение о проведение аукциона, уполномоченный орган допустил существенные нарушения законодательства:

1. Допустил введение потенциальных участников в заблуждение разместив на сайте недостоверную информацию, благодаря халатности допущенной должностными лицами администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики.

В обнаруженном на официальном сайте торгов Извещении о проведении торгов № 061219/0068395/01 по всем Лотам Организатор торгов в нарушении требований п. 4 части 21 ст. 39.11 ЗК РФ не указал надлежаще описание местоположений границ каждого земельного участка, выставленного на торги. Границы являются главным индивидуализирующим признаком земельного участка и определяются при выполнении кадастровых работ по межеванию (часть 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»; часть 2 статьи 8 Закона № 218-ФЗ). В силу части 8 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. Однако в графе «Описание земельного участка» по Лоту № 1 указаны сведения которые уже фактически повторяются (дублируются) в извещении и никоим образом не отражают описание границ земельного участка - адрес (местоположение) земельного, площадь земельного участка, категория земель, права на земельный участок и разрешенное использование. Приобщенное к Извещению на сайте торгов Организатором торгов Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости, хотя и содержит описание местоположения границ земельного участка по лоту, однако не связано ни с одним Извещением как на официальном сайте торгов, так и на официальном сайте муниципального образования – Мариинско-Посадского района Чувашской Республики. То есть в графе «Описание земельного участка» содержались недостоверные сведения, не основанные на приложенной к извещению документации.

2. Организатор торгов в нарушении требований п. 4 части 21 ст. 39.11 ЗК РФ не указал надлежаще и не раскрыл сведения о правах и ограничениях на земельный участок; 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.

В приобщенной к документации Выписке из ЕГРН указано что Земельный участок расположен в границах зоны с реестровым номером 21:16-6.14 от 04.12.2012, а также то, что имеется ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56,1 Земельного Кодекса Российской Федерации, срок действия с 20.03.2019.Земельный участок подлежит снятию с госу-

дарственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права.

Считаю Организатор торгов хотя и указал определенные ограничения не раскрыл их, не представил в полном объеме информацию и сведения об основаниях их ограничения.

Как установлено статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным Кодексом, федеральными законами.

Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном Земельным кодексом для охранных зон.

Я обращался к Организатору торгов за разъяснением существа обременений, однако ответ мне не был предоставлен надлежаще. Поскольку информация об обременениях не раскрыта ни в Извещении, ни в приложенной к извещению документации, надлежаще и в полном объеме не исполнены требования закона, о размещении сведений о предмете аукциона и обременениях по нему.

Кроме того, по Лоту № 1 указано, что вид разрешенного использования земельного участка «сельскохозяйственное использование».

Однако вид разрешенного использования земельного участка «сельскохозяйственное использование», согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 предполагает ведение сельского хозяйства; содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. Следовательно, поэтому извещение об аукционе по продаже земельных участков с таким разрешенным использованием должно содержать сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11. ЗК РФ.

Информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий и о плате за подключение является требованием о представлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе. Указанные сведения должны были быть опубликованы организатором торгов в открытом доступе на сайте "torgi.gov.ru"

Также следует отметить, что согласно пункту 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ 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 или ведения дачного хозяйства.

То есть земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения.

Извещение о проведении торгов № 061219/0068395/01 не отражает никакой информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, сроке подключения и плате за подключение.

Указанное, безусловно, свидетельствует о представлении Организатором аукциона недостоверной и неполной информации о земельном участке, и который, следовательно, не может быть предметом аукциона.

3. Организатором торгов допущены существенные нарушения при проведении аукциона.

3.1. В нарушении части 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе не был подписан организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и не был размещен на официальном сайте торгов не позднее, чем на следующий день после дня подписания протокола.

Только после 21 января 2020 г. мне был предоставлен протокол рассмотрения заявок, поступивших на участие в открытом аукционе от 13 января 2020 г. в котором в нарушении требований законодательства не содержатся достоверных сведений о всех лицах подавших заявки о датах подачи заявок, о внесенных задатках (датах поступления задатка, поскольку в силу Извещения «Заявители обеспечивают поступление задатков в срок не позднее: 09 января 2020г.»).

Сведения о внесенных задатках, об участниках аукциона, также отсутствуют и в карточке торгов, опубликованной на сайте «torgi.gov.ru» по извещению о проведении торгов № 061219/0068395/01.

Считаю, что Григорьев Александр Валентинович и Агатеев Петр Александрович были неправомерно допущены к участию в аукционе, поскольку данные лица внесли задатки в нарушение сроков, установленных Извещением о проведении торгов.

3.2. В нарушении части 10 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона не направил в мой адрес уведомления о признании меня участником аукциона после подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

3.3. В нарушении требований Извещения о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности Организатор аукциона перед началом проведения аукциона не зарегистрировал явившихся на аукцион участников аукциона (их представителей) в журнале регистрации участников аукциона.

3.4. Извещением о проведении аукциона не установлена процедура проведения аукциона, в соответствии с которой определяется каким образом будет проходить организатором торгов объявление предложения о цене участников и порядок определения победителя, за исключением того, что победителем аукциона признается участник, предложивший наибольшую цену в ходе проведения аукциона. Перед началом аукциона не был озвучен состав аукционной комиссии, не определен из состава аукционной комиссии аукционист. Порядок проведения торгов перед разыгрываемым лотом аукционистом не был озвучен надлежаще. Не было объявлена процедура объявления цены и не было указано о необходимости участников аукциона торговаться путем поднятия карточки.

3.5. Организатором аукциона нарушен принцип состязательности между участниками аукциона в рамках шага аукциона. Ценовые предложения другого участника аукциона были сделаны без учета шага аукциона. Были выкрики участника Григорьева А.В. 10 000 и 20 000 и торги проходили в указанных ценовых категориях. При этом Протокол по лоту № 1 хода аукциона не содержит таких сведений, что указывает о подлоге (фальсификации) материалов аукциона членами аукционной комиссии. Я был лишен возможности объективно оценить ситуацию и пошел на признание предложенной аукционистом цены.

3.6. В нарушении части 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации протокол о результатах аукциона не был размещен на официальном сайте торгов в течение

ние одного рабочего дня со дня подписания данного протокола. Я получил данный протокол только 21 января 2020 г.

3.7. В нарушении части 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в протоколе о результате аукциона, открытого по составу участников и по форме предложений о цене по аренде земельного участка по лоту № 1 от 15 января 2020 г. не указано:

- время проведения аукциона;
- сведения об участниках аукциона;
- сведения о последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- фамилия, имя, отчество, место жительства иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

Таким образом, действия организатора торгов, связанные с отсутствием размещения подробной (полной) и достоверной информации о земельном участке, существенные нарушения порядка проведения аукциона, безусловно подтверждает доводы о халатном, наплевательском, ненадлежащем исполнении обязанностей по организации торгов должностными лицами администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики.

Систематические нарушения при организации аукциона по реализации права аренды земельных участков, которые допускают должностные лица администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, безусловно указывают на факты неправомерных действия должностных лиц и лично главы администрации района Мясникова Анатолия Аркадьевича, которые подпадают под признаки состава административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.9 КоАП РФ.

На основании изложенного,

Прошу:

Рассмотреть настоящую жалобу.

До рассмотрения жалобы приостановить заключение договора аренды земельного участка находящегося в государственной неразграниченной собственности (Лот № 1) по извещению № 061219/0068395/01, признать действия администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики неправомерными и принять соответствующие меры реагирования, путем выдачи представления (предписания) по аннулированию/отмене аукциона по продаже права аренды земельного участка находящегося в государственной неразграниченной собственности (Лот № 1).

Привлечь виновных к ответственности.

Истребовать у администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики все материалы по открытому аукциону по извещению № 061219/0068395/01, в том числе аудио-видеоматериал хода проведения открытого аукциона по аренде земельного участка по лоту № 1 состоявшегося 15 января 2020 г.

Приложение:

1. Копия постановления от 05.12.2019 г. № 902
2. Извещение № 061219/0068395/01.
3. Извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности.
4. Копия протокола рассмотрения заявок, поступивших на участие в открытом аукционе от 13 января 2020 г.
5. Копия протокола о результате аукциона, открытого по составу участников и по форме предложений о цене по аренде земельного участка по лоту № 1 от 15 января 2020 г.