

Руководителю Пензенского УФАС
440000 г. Пенза. ул. Урицкого, 127

Заявитель

Организатор торгов - Администрация г. Заречного
г. Заречный, Пенз. обл., пр-т 30-летия Победы, 27 тел. 8-412-60-88-34
Заинтересованное лицо - Администрация ЗАТО г. Заречный
-учредитель КУИ; г. Заречный, Пенз. обл., пр-т 30-летия Победы, 27

ЖАЛОБА

23 марта 2022 года на сайте torgi.gov.ru опубликовано извещение об открытом аукционе за № 230322/0078153/03 на право заключения договора аренды земельного участка в г. Заречном Пензенской области с назначением - под ИЖС. Извещение опубликована от имени организатора торгов и по распоряжению КУИ г. Заречного Пензенской области от 23 марта 2022 года.

На эти торги был выставлен в г. Заречном Пензенской области участок с кадастровым номером 58:34:0010127:1327 площадью 528 кв. м. по адресу ул. Адмирала Макарова, з/у 30А, начальная цена ежегодной арендной платы - 824 446 руб.

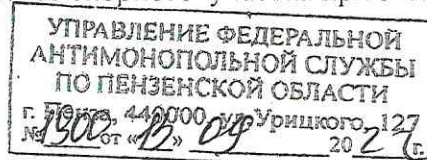
По этому участку я ранее судился с КУИ ЗАТО и с заинтересованным лицом - Администрацией ЗАТО г. Заречного, и суды (Зареченский городской и Пензенский областной в качестве апелляционной инстанции) выносили решения в мою пользу, признавая незаконными действия указанных исполнительных органов местного самоуправления в отношении меня, а также устанавливая, что они злоупотребляли своими правами исключительно с целью причинить мне вред. Считаю, что и в этот раз действия организатора торгов - КУИ и его учредителя - Администрации ЗАТО - направлены на то, чтобы причинить мне вред и воспрепятствовать получению мною любого из этих участков в аренду под строительство индивидуального жилого дома по реальной, справедливой рыночной цене.

Так, решением Зареченского городского суда по делу № 2а-627/2020 по моему.

.. иску, были признаны незаконными отказы Администрации г. Заречного в утверждении схем расположения земельных участков, в том числе и спорный участок; тогда Администрацию обязали повторно рассмотреть мои заявления об утверждении схем расположения вышеуказанных земельных участков. 17.12.2020 года это судебное решение вступило в законную силу. Однако за время до вступления в законную силу этого судебного решения Администрация ЗАТО по согласованию с КУИ изменила вид разрешённого использования каждого из земельных участков на иной: согласовала схемы размещения этих участков с изменённым видом разрешённого использования, вследствие чего в январе 2021 года мне было вновь отказано в согласовании моих схем размещения вышеуказанных участков.

Я был вынужден ещё раз обращаться с административным иском. Решением Зареченского городского суда по делу № 2а-314/2021 от 18 мая 2021 года действия Администрации ЗАТО были признаны незаконными, суд установил злоупотреблением правом со стороны Администрации и КУИ ЗАТО г. Заречного, чьи согласованные действия были совершены с целью искусственного создания обстоятельств, исключающих возможность согласования схем спорных земельных участков, представленных административным истцом (т. е. мною), - стр. 12 Решения. Администрацию ЗАТО вновь обязали рассмотреть вопрос об утверждении всех трёх схем расположения земельных участков, представленных мною. 12 августа 2021 года апелляционная жалоба Администрации ЗАТО оставлена без удовлетворения, решение Зареченского городского суда по делу № 2а-314/2021 вступило в законную силу.

Все три участка, указанные в судебных актах, в том числе спорный - 02.11.2021 года были поставлены на кадастровый учёт в результате согласования именно тех схем расположения на кадастровом плане, которые подавал я. Кадастровая стоимость спорного участка при этом была установлена в размере 193 934,4 руб.



При опубликовании извещения от 23.03.2022 г. об объявлении торгов цена выставленного на торги участка организатором торгов указана необоснованно, она монополично завышенная, и сделано это исключительно с целью лишить меня возможности получить участок под ИЖС.

До спорного Извещения цена аренды земельных участков - аналогов устанавливалась в несколько раз ниже, чем в этот раз. Имеется достаточное количество таких объектов- аналогов.

В г. Заречном проводились торги по участкам с адресами: г. Заречный, Пензенской области, ул. Станционная, з/у 30- начальная цена 40 872 руб., цена победителя торгов- 43 324, 32 руб.; г. Заречный, Пензенской области, ул. Адм. Макарова. 26- начальная цена 43 161,06 руб., цена победителя торгов- 44 456,44 руб.

В феврале 2020 года от имени КУИ ЗАТО объявлялись торги по участкам по ул. Лесной 10 и Лесной, 12 в г. Заречном Пензенской области, которые находятся на расстоянии около 150 м. от исследуемых участков. И там первоначальная цена организатором торгов - КУИ г. Заречного назначалась соответственно чуть более 125 000 руб. за каждый из них. Торги не состоялись, т. к. организатор отказался от их проведения, а потому цены покупателя по итогам торгов нет.

В июне 2017 года по участку с адресом ул. Адмирала Макарова, з/у 98 также организатором- КУИ г. Заречного- назначались торги. участок с кадастровым номером 58:34:0010121:280 площадью 608 кв. м. по адресу ул. Адм. Макарова. з/у 98. начальная цена ежегодной арендной платы была указана 43 000 руб.

Также аналогичные объекты выставлялись и в областном центре. 25.01.2022 года состоялись торги по 3 участкам в г. Пензе в Железнодорожном его районе:

- участок в Железнодорожном районе в г. Пензе, а именно: участок по адресу г. Пенза, ул. Беринга, 27- расстояние 1,06 км. по прямой от места расположения исследуемых участков в г. Заречном, начальная цена- 152 000 руб., цена победителя- 170 240 руб.

-участок по адресу г. Пенза, ул. Беринга, 29- расстояние 1,06 км. по прямой от места расположения исследуемых участков в г. Заречном, начальная цена- 123 000 руб., цена победителя- 580 150 руб.

-участок по адресу г. Пенза, ул. Беринга, 31- расстояние 1,06 км. по прямой от места расположения исследуемых участков в г. Заречном, начальная цена- 227 000 руб., цена победителя- 587 930 руб.

Территория Железнодорожного района г. Пензы граничит непосредственно с территорией ЗАТО г. Заречный, расстояние от него до спорных участков- не более 2 километров.

Как видно при сравнении начальной цены, объявленной организатором торгов для запрошенного мною под ИЖС участка, начальная стоимость ежегодной аренды превышает аналоги в несколько раз, что явно незаконно. КУИ г. Заречного в данной ситуации- хозяйствующий субъект, установивший монополично высокую цену (ст. 6 Закона «О защите конкуренции».).

В данном случае кадастровая оценка спорного участка была установлена при первоначальной постановке его на кадастровый учёт- 02.11.2021 года, и это- чуть более 4 месяцев до даты объявления торгов. И объективной, не монополично завышенной, как видно из сравнения с вышеуказанными случаями, объявленная организатором торгов 23.03.2022 г. начальная цена не является. Извещение об открытом аукционе незаконно и нарушает мои права, как жителя г. Заречного Пензенской области, желающего получить участок под ИЖС в аренду по реальной цене, определённой в соответствии с требованиями действующего законодательства. Мои права на участие в торгах на заключение договора аренды этого участка умышленно нарушены организатором торгов- монополистом в вопросах предоставления земельных участков под ИЖС в г. Заречном Пензенской области. Явно нарушены положения п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ, регулирующие вопрос определения начальной цены при объявлении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, а именно: Начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка должна быть указана в размере ежегодной арендной платы, определённой по результатам рыночной оценки в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной

кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона. А в данном случае кадастровая оценка была установлена, и этот период явно меньше, чем пять лет до даты объявления торгов. Следовательно, ни 1,5% от кадастровой стоимости, ни начальной ценой предложения, как видно из сравнения с оценкой по аналогам, объявленная организатором торгов 23.03.2022 г. цена не является.

Инфляция по России не подрастала так резко, как резко оказалась увеличена начальная цена для этого, выставяемого в марте 2022 года на торги участка. Даже если бы я оказался единственным участником, и выкупная цена стала бы равна именно начальной, все-таки заявленная организаторами торгов цена не соответствует реальной, рыночной и является явно монопольно завышенной. И вынужденное приобретение участка - даже по объявленной начальной цене - является скрытым злоупотреблением правом со стороны КУИ и его учредителя. Меня явно вынуждают подать заявку на участие в торгах по первоначальной завышенной цене, а в случае моего отказа участвовать в этих торгах объявят, что все требования законодательства по отношению ко мне соблюдены. В случае же моего согласия участвовать в торгах по объявленной в марте 2022 года первоначальной цене мои претензии откажутся принимать, ссылаясь на свободу моей воли - участвовать в торгах или отказаться от участия в них. И формально организаторы торгов окажутся в этой ситуации правы: насильно меня в состав участников торгов никто не затягивает. Но, выставяя этот же участок на торги по явно завышенной, по сравнению с предыдущей, цене, считаю, организатор в очередной раз пытается злоупотребить своим правом в отношении земельных участков муниципального образования, фактически отстраняя меня от участия в торгах по этим монопольным объявленным нереально заданным ценам.

КУИ установил в данном конкретном случае монопольно высокую цену, установленную им с нарушением положений как ст. 39.11 п. 14 ЗК РФ; а при определении начальной цены с нарушением положений Закона «Об оценочной деятельности»; ФСО № 1, утв. Приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" - раздел «Сравнительный подход», а также требований Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости», утв. Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 - раздел «Анализ рынка».

Я своевременно обратился в суд с административным иском по оспариванию этих действий КУИ, но производство по делу приостановлено в связи с назначением экспертизы по установлению начальной цены аренды трёх участков при объявлении торгов.

На основании всего изложенного и в соответствии с положениями ст. ст. 1 п.1, 3; п. 1, 6, ст. 6; 18.1 п. 1 пп.1, п. 2. п. 6, п. 20 ; ст. 39 п. 2 Закона « О защите конкуренции»

ПРОШУ

Назначить проверку по изложенным мною обстоятельствам с целью установления фактов нарушения антимонопольного законодательства со стороны организатора торгов - КУИ г. Заречного Пензенской области: в случае установления этих нарушений принять меры к привлечению виновных лиц к ответственности, в том числе - путём выдачи предписания, предусмотренного положениями Закона « О защите конкуренции», в адрес КУИ г. Заречного Пензенской области.

Все перечисленные в Жалобе письменные доказательства имеются в сети Интернет в свободном доступе, а подлинные тексты - в КУИ г. Заречного и в Администрации г. Заречного Пензенской области.

13 сентября 2022 года