

В Управление Федеральной антимонопольной службы
по Пензенской области
440000 г.Пенза ул.Урицкого, 127

Организатор торгов:
Служба управления имуществом Куйбышевской железной дороги - филиала
ОАО «РЖД», 443030, г. Самара, Комсомольская пл., д. 2/3
Контактное лицо:
8(83451)92683, Email: nri-sadohinaea@kbsb.rzd.ru

Жалоба
на незаконные действия организатора торгов

Извещение о проведении аукциона № 23/2591/П/ПП/Э/КБШ ОАО «РЖД» разместило на электронной площадке РТС Тендер (<https://it2.rts-tender.ru>), согласно которого объявлена торговая процедура: открытой по составу участников, электронной аукцион, открытой по форме подачи предложения о цене, проводится методом пошагового снижения начальной цены.

Предмет торгов:

Лот № 01

Открытое акционерное общество «Российские железные дороги» в лице Куйбышевской железной дороги – филиала ОАО «РЖД» проводит аукцион № 23/2591/П/ПП/Э/КБШ на право заключения договора купли-продажи здания (школа машинистов) площадью 501,9 кв.м и земельного участка площадью 4196 кв.м, расположенных по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Бакунина, дом 2А.

Согласно приложению № 1 к документации о торгах: Таблица 1.1. объекты лота не имеют ограничений, либо обременений.

Об указанных торгах я узнала незадолго до даты окончания приёма заявок. Когда я разговаривала с контактным лицом, мне сообщили, что все документы находятся в Пензе. При осмотре представитель Организатора торгов в Пензе сообщил, что каких либо документов на имущество у них не имеется. В открытом доступе информации об объектах недвижимости не имеется.

28.10.2023 я подала заявку на участие в торгах. Срок для подачи заявок истек 30.10.2023 в 9.00. Отозвать заявку я уже не имею возможности.

Организатор торгов при размещении извещения о торгах указал на отсутствие обременений на предмет лота. Но я уже после истечения срока на отзыв заявки узнала, что там имеются существенные ограничения по использованию земельного участка, а именно:

Особые отметки:

Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.06.2020; реквизиты документа-основания: приказ от 04.02.2020 № 98-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.10.2020; реквизиты документа-основания: приказ от 25.06.2020 № 354. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56

Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.12.2020; реквизиты документа-основания: приказ от 25.06.2020 № 355. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.07.2022; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении местоположения береговой линии (границы водного объекта), границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос реки Сура на территории Пензенской области» от 23.08.2021 № 116/5 выдан: Министерство лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.01.2023; реквизиты документа-основания: приказ "О включении выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой г . Пенза XVII - нач. XX вв." (Пензенская область, г . Пенза) в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Пензенской области, установлении границ его территории и правового режима использования земельных участков в границах территории объекта культурного наследия" от 05.05.2022 № 70-ОД выдан: Департамент Пензенской области по охране памятников истории и культуры.

Участок разделен на части и у каждой части свои ограничения:

Номер учетной части: 58:29:2011003:95/1

вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 25.06.2020 № 354;

Содержание ограничения (обременения): Ограничения изложены в ст.67.1 Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г . № 74-ФЗ: В границах зон подтопления запрещаются: размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; Реестровый номер границы: 58:00-6.486; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: **Зона подтопления территории г .Пенза Пензенской области водами весеннего половодья реки Сура при сильной степени**; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории.

Номер учетной части: 58:29:2011003:95/2

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 25.06.2020 № 355;

Содержание ограничения (обременения): Ограничения изложены в ст.67.1 Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г . № 74-ФЗ: В границах зон затопления запрещаются: размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; Реестровый номер границы: 58:00-6.487; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: **Зона затопления территории г . Пенза Пензенской области водами весеннего половодья реки Сура при 1% обеспеченности**; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 04.02.2020 № 98-П выдан: Федеральное агентство воздушного

транспорта; Содержание ограничения (обременения): Согласно приказу Росавиации от 04.02.2020 №98-П запрещается размещать объекты, высота которых превышает установленные ограничения. К таким объектам относятся здания, а также движущиеся или стационарные, временные или постоянные объекты, способные вызвать помехи для радиосигналов средств связи, навигации и наблюдения, такие как механизмы, сооружения, используемые для возведения зданий, а также земляные работы и вынутый грунт, деревья и лесные массивы.; Реестровый номер границы: 58:00-6.464; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Пензы; Тип зоны: Охранная зона транспорта.

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении местоположения береговой линии (границы водного объекта), границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос реки Сура на территории Пензенской области» от 23.08.2021 № 116/5 выдан: Министерство лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Пензенской области; Содержание ограничения (обременения): Ст.65 ФЗ от 03.06.2006 N 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации" п.15: В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").; Реестровый номер границы: 58:00-6.567; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: **Водоохранная зона р. Сура на территории Пензенской области**; Тип зоны: Водоохранная зона.

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ **"О включении выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой г. Пенза XVII - нач. XX вв." (Пензенская область, г. Пенза) в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Пензенской области, установлении границ его территории и правового режима использования земельных участков в границах**

территории объекта культурного наследия" от 05.05.2022 № 70-ОД выдан: Департамент Пензенской области по охране памятников истории и культуры; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с приказом Департамента Пензенской области по охране памятников истории и культуры №70-ОД от 05.05.2022 г . в границах территории объекта археологического наследия "Культурный слой г . Пенза XVII - нач. XX вв." Разрешается: - проведение археологических полевых работ в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; -проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ , указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия. Запрещается: - строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника объектов капитального строительства; -проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ , за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.;

Реестровый номер границы: 58:29-8.180; Вид объекта реестра границ: **Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Граница территории объекта археологического наследия "Культурный слой г . Пенза XVII - нач. XX вв."** (Пензенская область, г . Пенза); Индекс: -

Кроме того в документации указан неверный адрес земельного участка, тогда как фактический адрес согласно сведений из ЕГРП: Местоположение установлено относительно ориентира, адрес ориентира: обл. Пензенская, г . Пенза, ул. Бакунина, дом 2а.

На участке ещё имеются иные строения: Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:

58:29:2011003:403, 58:29:2011003:404, 58:29:2011003:405, 58:29:2011003:442.

Что напрямую противоречит ст. 552 ГК РФ и может быть квалифицировано в соответствии со ст.178 ГК РФ.

Считаю что действия организатора торгов противоречат ГК РФ и приводят к нарушению конкуренции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 448 ГК РФ прошу:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Обязать организатора торгов отказаться от проведения торгов.

Приложение:

1. Извещение о торгах.
2. Документация о торгах.
3. Заявка.
4. Сведения о подаче заявки.
5. Выписка на земельный участок.
6. Выписка на нежилое помещение.
7. Выписка из ЕГРП.