

26.04.2022

Жалоба на действия организатора аукциона.

31 марта 2022 года на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) было опубликовано извещение №310322/0393002/01 (приложение 2) о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:21:0000000:18714.

Предмет аукциона - ЛОТ №1 - земельный участок площадью 374392 кв.м., с кадастровым номером 56:21:0000000:18714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, Пригородный сельсовет, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием: для ведения сельскохозяйственного производства, принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации: №56-56/001/-56/001/217/2016-1046/1 от 12.12.2016. Ограничения и обременения отсутствуют.

Организатор - администрация муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области,

Согласно части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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.

4398  
25 АПР 2022

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 2014г. №540 (далее - Классификатор). Согласно Классификатору содержание вида разрешенного использования земельного участка "сельскохозяйственное использование" включает в себя выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, овощеводство, выращивание тонирующих, 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.

Кроме того, п. 2 ст. 77 Земельного Кодекса РФ гласит, что в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, на землях сельскохозяйственного назначения возможно строительство зданий, сооружений и строений, необходимых для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

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.

1. 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)».

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.

Так же в данном Извещении отсутствуют сведения об ограничениях и обременениях использования земельных участков, а именно (по данным публичной кадастровой карты Росреестра):

а. охранный транспорт - Зона охраны искусственных объектов №56:00-6.1180, №56:00-6.1181, №56:00-6.1182, №56:00-6.1183, №56:00-6.1184, №56:00-6.1185, №56:00-6.1186, - приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Оренбург. В соответствии с пп. е) п. 2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Согласно Руководству по орнитологическому обеспечению полетов в гражданской авиации (РООП ГА – 89) в радиусе 15 км от аэродрома запрещается строительство: звероводческих ферм; скотобоен; также подсобных хозяйств (свинарников, коровников, птицеферм, звероферм, рыбных прудов и др.), способствующих массовому скоплению птиц. свалок пищевых отходов; других объектов, способствующих массовому скоплению птиц, опасных для полетов воздушных судов. В соответствии с пп. ж) п. 3 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах седьмой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки и для ведения дачного хозяйства и садоводства;

б. охранный инженерных коммуникаций - зона с особыми условиями использования территории "Охранный зона ВЛ-10 кВ двучепная Ростоши РП-75" №56:21-6.1129.

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».

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 организации торгов.

2. В силу п.14 статьи 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "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.

Начальная цена предмета торгов - рыночная стоимость арендной платы в год составляет: 1 055 785,00 (один миллион пятьдесят пять тысяч семьсот восемьдесят пять) руб. 00 коп., установленная согласно отчету об определении рыночной стоимости арендной платы №22-2022 от 28.02.2022, выполненного ООО «»

Но вместе с тем согласно отчету об определении рыночной стоимости арендной платы №273-2021 от 18.10.2021, выполненного ООО «» в отношении земельного участка кадастровым номером 56:21:0000000:18714, начальная стоимость составляла 52 415,00 (пятьдесят две тысячи четыреста пятнадцать) руб. 00 коп. И именно эта начальная стоимость была в прошлом аукционе по данному земельному участку, который проходил 17 января 2022 года (приложение 3).

Даже с учетом грубого подсчета, не обладая специальными знаниями в области оценки и статистики, очевидно, что земля в Оренбургской области за период с октября 2021 по февраль 2022 не подорожала в 20(!) раз.

Поэтому считаю, что подобная начальная цена установлена намеренно с целью ограничения конкуренции.

3. Согласно информации, опубликованной в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования **согласно ПЗЗ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИГОРОДНЫЙ СЕЛЬСОВЕТ ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**, утвержденного 16.12.2021г., данный земельный участок находится в зоне Сх.1 (I) – Зона сельскохозяйственных угодий (земли сельскохозяйственного назначения), между тем, по Генеральному плану МО Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, утвержденному 19.04.2018г., этот же земельный участок находится в границах населенного пункта и в зоне не сельскохозяйственного использования, а в зоне градостроительного использования.

Таким образом, существует противоречие, когда земельный участок по градостроительному плану находится в землях населенного пункта, а по выписке ЕГРН и в аукционной документации указано, что земельный участок – в землях сх-назначения.

Подпункт 5 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 не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона».

Из системного толкования положения Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) следует принцип первичности генплана как основополагающего документа территориального планирования, определяющего стратегию градостроительного развития территорий и содержащего в себе долгосрочные ориентиры их развития, перед ПЗЗ. В случае несоответствия ПЗЗ генплану в них вносятся соответствующие изменения (п. 1 ч. 2 ст. 33 ГрК РФ).

Таким образом, ПЗЗ не должны противоречить генплану (п. 57 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2018), п. 6 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка" от 14.11.2018).

**Таким образом, не соответствие ПЗЗ генплан приведет к высокому риску невозможности или существенной затруднительности использования земельного участка победителем аукциона по целевому назначению.**

Исходя из вышеперечисленных фактов и в их совокупности считаю, что со стороны организатора торгов имеются существенные нарушения земельного, антимонопольного и градостроительного законодательства, аукционная документация не позволяет определить площадь земли, попадающую в охранные зоны, а так же размер дополнительных расходов, которые обязательно возникают в силу закона, что не позволяет потенциальным участникам, 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, а так же завышенной в 20 раз начальной стоимости предмета аукциона и выявленного несоответствия ПЗЗ градостроительному плану МО Пригородный сельсовет ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ.

В соответствии со статьей 23 и 44 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ.

ПРОШУ:

1. признать в действиях администрации МО Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области нарушение ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»;

2. признать в действиях Организатора аукциона нарушение пп.4 п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

3. признать в действиях Организатора аукциона нарушение пп.3, пп.4, пп.5 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

4. обязать администрацию МО Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области устранить выявленные нарушения в том числе в приведение в соответствие ПЗЗ градостроительному плану;

5. приостановить приём документов и проведение аукциона до рассмотрения моей жалобы по существу.

Приложение.

1. Копия паспорта.
2. Извещение №310322/0393002/01, опубликованное на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).
3. Извещение к аукциону, проходившем 17 января 2022г.

25 апреля 2022 года.

Подписано ЭЦП.