

**В Управление Федеральной антимонопольной службы по Самарской области**

Адрес: 443086, г. Самара ул. Ерошевского 3а

Телефон/факс: Канцелярия 8-(846)-200-15-36

E-mail: to63@fas.gov.ru.

От \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Адрес для корреспонденции: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

**Орган, действия которого обжалуются:**

**Организатор торгов:** Комитет по управлению муниципальным имуществом Сызранского района  
Адрес: 446001, Самарская область, г. Сызрань, ул. Советская, д. 39

Контактное лицо: Ахмадулин Сергей Викторович  
Тел.: 88464987051

Адрес электронной почты: kumi17@yandex.ru

**ЖАЛОБА**

В порядке ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, на проведение торгов по извещению: № 21000016510000000060, опубликованного на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru). Дата и время публикации извещения: 16.11.2023, 11:55 (МСК+1). Дата и время начала подачи заявок: 17.11.2023, 08:00 (МСК+1). Дата и время окончания подачи заявок: 13.12.2023, 10:00 (МСК+1). Дата рассмотрения заявок: 14.12.2023. Дата и время начала проведения аукциона: 18.12.2023, 10:00 (МСК+1).

**Предмет аукциона:** право на заключение договора аренды земельного участка:

**Лот № 2 -**

№ лота	Адрес (месторасположение) земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Категория земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь (кв. м)	Начальная цена, руб.	Размер задатка 100%, руб.	«шаг аукциона» 3%, руб.	Срок аренды
2	Самарская область, Сызранский район, сельское поселение Волжское, п. Сборный, территория коммунально-складских объектов, земельный участок 23А	63:33:03 05001:93 9	Земли населенных пунктов	склад	791	59 000,00	59 000,00	1770,00	5 лет

Я, \_\_\_\_\_, был в числе участников по представленному лоту аукциона. В соответствии с данным основанием я хочу заявить о серьезных нарушениях, допущенных организатором аукциона в ходе его проведения

Указанные нарушения не позволили мне и другим участникам аукциона получить достоверную информацию о представленном лоте, нарушили саму процедуру проведения аукциона, а также частично ограничили законную конкуренцию между участниками торгов. Данные обстоятельства не позволили участникам законно и спокойно участвовать в аукционе по представленному лоту, так как существует объективная возможность признать проведенные торги недействительными с последующим изъятием земельного участка лота № 2 у победителя.

**1. В соответствии с пп. 9, п. 8, ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

Первым таким нарушением стал факт наличия на территории земельного участка лота № 2 части строения, расположенного на соседнем участке. В соответствии с материалами публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте [egtr365.org](http://egtr365.org), участок с кадастровым номером 63:33:0305001:939, содержит на своей территории часть строения похожего на складское, но при этом обстоятельстве нигде в аукционной документации оно не фигурирует. Таким образом, организатор представленного аукциона на незаконном основании выставил на торги представленный земельный участок, так как часть указанного строения явно не передается в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком.

Исходя из вышеуказанных аргумента и норм Земельного кодекса РФ земельный участок лота № 1 в принципе не мог являться предметом аукциона, а его победитель незаконно приобретает в аренду как сам земельный участок, так и строение на нем.

**2. В соответствии с пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с **п. 1 ст. 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации** от 29.12.2004 N 190-ФЗ подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об

электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

В соответствии с видом разрешенного использования земельного участка лота №1 (Склад) на его территории предполагается строительство зданий и сооружений. Следовательно, организатор аукциона в тексте извещения обязан указать полную информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. В число таких сетей в соответствии с нормами ГрК РФ входят: сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи.

В соответствии с тестом извещения о проведении аукциона организатор указал лишь на сети электро- и газоснабжения, при этом забыв что-либо сообщить о сетях водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и сетях связи. Указанные сети являются объективно важными для последующего использования земельного участка по назначению (постройка склада), так как склад без представленных сетей не сможет нормально функционировать. Следовательно, их отсутствие в тексте извещения о проведении аукциона прямо нарушают требования законодателя, права участников торгов, а также будущих пользователей склада.

**3. В соответствии с п. 4 ст. 21 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ** 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 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 разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно **Классификатору**, вид разрешенного использования «Склад» предполагает размещение объектов капитального строительства.

Согласно **части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации** предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя: максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть построена, ко всей площади земельного участка.

Однако, извещение по лоту № 2 не содержит такой информации. (лишь содержится информация о максимальном проценте застройки совершенно другого вида разрешенного использования).

**4. В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ** 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 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 разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно **Федеральному закону от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»** под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (**п. 1 ст. 2**); под документированной информацией – зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством Российской Федерации случаях ее материальный носитель (**п. 11 ст. 2**). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством Российской Федерации или соглашением сторон (**ч. 1 ст. 11**).

Согласно **Письму ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20** предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

В соответствии с **частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации** применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно **п. 1 ч. 1 ст. 34 ГрК РФ** при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с **ч. 2 и ч. 6 статьи 30 ГрК РФ** градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно **п. 4 ч. 1 ст. 30 ГрК РФ** разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельного участка из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, Организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки в зоне к которой относятся земельные участки.

Согласно Правилам землепользования и застройки для данной зоны, к которой относится земельный участок, определены вспомогательные и условно-разрешенные виды разрешенного использования.

Письмо ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20 не носит рекомендательный характер, а прямо обязывает организатора торгов указывать в извещении все виды разрешенного использования.

В силу положения об антимонопольных органах разъяснения ФАС России являются обязательными для исполнения для территориальных антимонопольных органов.

**5.** В соответствии с п. 3.2. **Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Таким образом, Организатор торгов не исполнил возложенные на него обязательства и не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП. Извещение не содержит какой-либо информации ни о границах взимаемой платы, ни конкретной информации, как того требует пункт 3.2. статьи 39.13 ЗК РФ.

В соответствии со всей приведенной аргументации считаю проведенный аукцион незаконным и, как следствие, недействительным. Необходимо исправление всех вышеуказанных нарушений для защиты законных прав участников аукциона, для приведения торгов по представленному лоту в вид, соответствующий Российскому законодательству.

На основании изложенного, в соответствии с Федеральным законом "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, а также с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ,

Прошу:

1. Признать нарушением порядка организации и проведения торгов действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Сызранского района;
2. Обязать организатора торгов внести изменения в аукционную документацию, не противоречащую действующему законодательству;
3. Признать результаты аукциона по данному лоту недействительными;
4. Провести новые торги по тому же лоту аукциона в соответствии с законом;
5. Привлечь к административной ответственности виновных лиц;
6. Выдать обязательное для исполнения предписание организатору торгов.

Приложение:

1. Копия паспорта;
2. Скриншоты публичной кадастровой карты (egrp365.org).

25.12.2023 г. \_\_\_\_\_