

От

Московское областное УФАС  
Рег. номер 30866/21  
зарегистрирован 04.08.2021



**ЖАЛОБА**

на проведение торгов по извещению № 030621/6987935/02 лот № 1, опубликованного на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 03.06.2021, дата окончания приема заявок на участие 03.08.2021, организатор торгов ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ТОРГОВ" (6987935), ИНН: 5024147611, ОГРН: 1145024006577, адрес регистрации: 143441, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, РАЙОН КРАСНОГОРСКИЙ, ПОЧТОВОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ПУТИЛКОВО, УЛИЦА 69 КМ МКАД, д. ООК ЗАО "ГРИНВУД", корп. СТРОЕНИЕ 17, кв. ЭТАЖ 5, местоположение: 143407, Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, бульвар Строителей, дом 7, номер контактного телефона: +7 (925) 082-80-34

Управление Федеральной антимонопольной  
службы по Московской области  
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44  
(499) 755-23-23 доб.050-233  
[to50@fas.gov.ru](mailto:to50@fas.gov.ru)  
[to50-la-u@fas.gov.ru](mailto:to50-la-u@fas.gov.ru)

Жалоба на акты, действия (бездействия) заказчика,  
уполномоченного органа аукционной комиссии, положения документации аукциона.

г.Москва

04 августа 2021

Жалоба направляется повторно, в связи с решением от 04.08.2021.№ СМ/13499/21 УФАС по Московской области по возвращению жалобы от 30.07.2021 года

В соответствии с пунктом 6 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" предоставляю сведения об аукционе из документации об аукционе:

1) Лицо, осуществляющее организационно - технические функции по организации и проведению аукциона

Наименование: Государственное казенное учреждение Московской области «Региональный центр торгов» (сокращенное наименование - ГКУ «РЦТ»).

Адрес: 143407, Московская область, городской округ Красногорск, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 7.

Сайт: [www.rctmo.ru](http://www.rctmo.ru)

Адрес электронной почты: [rct\\_torgi@mosreg.ru](mailto:rct_torgi@mosreg.ru)

Адрес места приема Заявок: Московская область, городской округ Красногорск, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 7, этаж 21, ГКУ «РЦТ», тел. +7 (925) 082-80-34

2) фамилия, имя, отчество, сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона

Прошу использовать сведения обо мне, указанные в настоящем пункте, на условиях возможной конфиденциальности.

3) указание на обжалуемые торги

АУКЦИОН № ПЗ-ЗР/21-1111 по продаже земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Зарайск Московской области, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

№ процедуры [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 030621/6987935/02

№ процедуры [www.torgi.mosreg.ru](http://www.torgi.mosreg.ru) 00400010101345

Дата начала приема заявок: 04.06.2021

Дата окончания приема заявок: 03.08.2021

Дата аукциона: 06.08.2021

4) указание на обжалуемые акты, действия (бездействия) заказчика, уполномоченного органа аукционной комиссии, положения документации аукциона, а также соответствующие доводы.

Администрацией городского округа Зарайск Московской области (Адрес: 140600, Московская обл., г. Зарайск, ул. Советская, д. 23 (Адрес электронной почты: [zartmg@mosreg.ru](mailto:zartmg@mosreg.ru) Сайт: [www.zagtaon.ru](http://www.zagtaon.ru) тел.: +7 (496) 662-52-46) принято решение (согласно аукционной документации) о продаже земельного участка Московская область, городской округ Зарайск, д. Апонитищи. Площадью , кв. м: 1 200 кадастровый номер: 50:38:0020104:788 (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.05.2021 № КУВИ-002/2021-57985470), государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Зарайск Московской области, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок). В соответствии у аукционной документацией лицом, осуществляющим организационно - технические функции по организации и проведению аукциона является ГКУ «РЦТ».

Считаю, что аукционная документация противоречит действующему законодательству, содержит недостоверные сведения, не обоснована, подлежит пересмотру и существенным корректировкам, по следующим основаниям.

1. Указанная в документации аукциона площадь продаваемого земельного участка (1200 кв.м) противоречит площади этого же земельного участка, указанного в выписке ЕГРН (Приложение 2 аукционной документации, лист 13). Согласно сведениям реестра



недвижимости площадь определяется приблизительно, с погрешностью +/-12 кв.м. (5 строка выписки ЕГРН: 1200 +/-12 кв.м.).

Таким образом, согласно таким сведениям, площадь продаваемого земельного участка может составлять как 1188 кв.м., так 1212 кв.м., т.е., по моему мнению, сведения в аукционной документации о площади в 1200 кв.м. являются недостоверными, а площадь земельного участка в ЕГРН подлежит четкому уточнению, в том числе границ (качественному производству кадастровых работ в соответствии с нормами Федерального закона "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221-ФЗ, выполнению порядка образования земельного участка по части 3 и части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ). Указание в обжалуемой аукционной документации предположительной (не точной) площади продаваемого земельного участка противоречит статьям 554 и 555 Гражданского кодекса Российской Федерации, как несоблюдение существенных условий договора купли-продажи земельного участка.

2. Согласно пункта 2.5. обжалуемой документации об аукционе начальная цена предмета аукциона составляет 225 000, 00 рублей (страница документации – 4). Постановлением Главы ГО Зарайск МО от 01.06.2021 №859/6 эта же сумма устанавливается как начальная, а именно, максимальная цена продажи (приложение 1 к документации аукциона, стр.11), определяемая на основании отчета об определении рыночной стоимости.

В соответствии с пунктом 12 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является либо рыночная стоимость такого земельного участка, либо кадастровая стоимость такого земельного участка. При этом, рыночная стоимость - определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", т.е. уполномоченной на это организацией.

Однако, документация об аукционе не содержит никаких отчетов об определении стоимости, что необоснованно скрывает фактические расчеты о предмете аукциона. Более того, исходя из указанного выше в пункте 2, указанная начальная стоимость равна максимальной, что противоречит условиям проведения аукциона и не соответствует Земельному кодексу. Из указанных противоречий документации об аукционе, представляется, что цена продажи вымышлена.

3. Документацией об аукционе в отношении земельного участка установлены ограничения прав на земельный участок (абзац 5 пункта 2.5. документации), которое сводится к одному – земельный участок расположен в границах полос воздушных подходов аэродрома (вертодрома). Такое ограничение также содержится в Постановлении Главы ГО Зарайск МО от 01.06.2021 №859/6.

Однако, при детальном изучении документы об аукционе содержат также иное, очень существенное обременение, лишаящее право на разрешенное использование земельного участка. Проект договора купли-продажи (приложение 9 документации, пункт 1.3.1, страница 55) устанавливает второе ограничение – продаваемый земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне (река Рудница). Согласно статьи 65 Водного кодекса РФ водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного



мира. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 статьи 65 Водного кодекса РФ, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду. В границах прибрежных защитных полос запрещается распашка земель (часть 17 статьи 65 Водного кодекса РФ).

Таким образом, второе ограничение использования продаваемого земельного участка – водоохранная зона реки (ни как не разъясненное ни в аукционной документацией ни в Постановлении Главы ГО Зарайск МО от 01.06.2021 №859/6), если найдет документарное подтверждение, фактически лишает смысла по использованию земельного участка под ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок). При указанных противоречиях обжалуемой документации об аукционе земельный участок не может быть предметом аукциона (пп 5 пп 5.1. части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ: «5) 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; 5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона.»).

На основании вышеизложенного и выявленных противоречий и несоответствия действующему законодательству, прошу:

1. Приостановить торги (по № процедуры [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 030621/6987935/02 № процедуры [www.torgi.mosreg.ru](http://www.torgi.mosreg.ru) 00400010101345) до рассмотрения жалобы по существу;
2. Признать жалобу обоснованной и обязать заинтересованных лиц по аукциону устранить допущенные противоречия и нарушения законодательства в документации об аукционе.

04.08.2021