

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия

Адрес: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, проспект Ленина, д. 14, помещение 3

Телефон/факс: 8 (8342) 24-34-62(приемная)

E-mail: to13@fas.gov.ru.

От **Григорьев Владимир Николаевича**

Паспорт: **50-00-0000000** номер **50-00-0000000** Выдан **50-00-0000000**

подразделения: **50-00-0000000**

Место жительства: **Республика Мордовия, г. Саранск**

ул. Комсомольская, д. 121, кв. 20, индекс: 430005

Телефон: **8342-24-34-62**

Адрес электронной почты: **to13@fas.gov.ru**

Орган действия которого обжалуются:

Организатор торгов: Администрация Ардатовского муниципального района Республики Мордовия

Адрес: 431860, Республика Мордовия, Ардатовский р-н, г. Ардатов, ул. Комсомольская, д. 121

Контактное лицо: **Григорьев Владимир Николаевич**

Тел. **8342-24-34-62**

Адрес электронной почты: **to13@fas.gov.ru**

ЖАЛОБА

В порядке ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, на проведение торгов по извещению № 22000009310000000013, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru. Дата и время публикации извещения: 13.04.2023, 14:42 (МСК). Дата и время начала подачи заявок: 14.04.2023, 09:00 (МСК). Дата и время окончания подачи заявок: 15.05.2023, 17:00 (МСК). Дата рассмотрения заявок: 17.05.2023. Дата и время начала проведения аукциона: 19.05.2023, 10:00 (МСК).

Предмет аукциона:

Аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков:

Лот № 1

Местоположение земельного участка	Республика Мордовия, Ардатовский район, Солдатское сельское поселение
Площадь и кадастровый номер земельного участка	777000 кв.м - 13:01:0425006:168
Границы земельного участка	определены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.03.2023 № КУВИ-001/2023-63871790
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования
Обременения	На дату проведения аукциона не зарегистрированы
Ограничения	
Начальный размер годовой арендной платы, руб.	36 713,25
Размер задатка, руб.	33 041,92 руб. (90 % от начальной цены)
«Шаг аукциона», руб.	1 101,39 руб.(3 % от начальной цены)
Срок аренды	5 года

Лот № 2

Местоположение земельного участка	Республика Мордовия, Ардатовский район, Солдатское сельское поселение
Площадь и кадастровый номер земельного участка	371000 кв.м - 13:01:0425006:169
Границы земельного участка	определены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.03.2023 № КУВИ-001/2023-63879412
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования
Обременения	На дату проведения аукциона не зарегистрированы
Ограничения	
Начальный размер годовой арендной платы, руб.	17 529,75
Размер задатка, руб.	15 776,77 руб. (90 % от начальной цены)
«Шаг аукциона», руб.	525,89 руб.(3 % от начальной цены)
Срок аренды	5 года

Лот № 3

Местоположение земельного участка	Республика Мордовия, Ардатовский район, Солдатское сельское поселение
Площадь и кадастровый номер земельного участка	263000 кв.м - 13:01:0425006:171
Границы земельного участка	определены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.03.2023 № КУВИ-001/2023-63877246
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использование
Обременения	На дату проведения аукциона не зарегистрированы
Ограничения	
Начальный размер годовой арендной платы, руб.	12 426,75
Размер задатка, руб.	11 184,07 руб. (90 % от начальной цены)
«Шаг аукциона», руб.	372,80 руб.(3 % от начальной цены)
Срок аренды	5 года

Лот № 4

Местоположение земельного участка	Республика Мордовия, Ардатовский район, Солдатское сельское поселение
Площадь и кадастровый номер земельного участка	945000 кв.м - 13:01:0425006:172
Границы земельного участка	определены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.03.2023 № КУВИ-001/2023-63873662
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использование
Обременения	На дату проведения аукциона не зарегистрированы
Ограничения	
Начальный размер годовой арендной платы, руб.	44 651,25

Размер задатка, руб.	40 186,12 руб. (90 % от начальной цены)
«Шаг аукциона», руб.	1 339,53 руб.(3 % от начальной цены)
Срок аренды	5 года

Я, [REDACTED], являлся участком указанного аукциона. На основании этого хочу сообщить о нарушениях, которые были мною выявлены в ходе его проведения.

1. 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).

Первым нарушением, на которое я хочу обратить внимание, стало отсутствие информации об ограничении прав на земельные участки в извещении данного аукциона. Организатор торгов не посчитал нужным закрепить ограничения, которые находятся на участках Лотов № 1, № 3, №4. Если просматривать сведения ЕГРН, размещенные на официальном сайте torgi.gov.ru, то можно увидеть, что:

1) По лоту № 1 есть: а) Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации \ с 2020-06-03; б) Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации \ с 2021-05-18;

2) По лоту № 3 есть Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации \ с 2019-09-13;

3) По лоту № 4 есть Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации \ с 2019-09-19.

Указанная информация должна была быть освещена в извещении по указанным торгам, а также должны были быть описаны и раскрыты указанные ограничения. Ввиду данного нарушения нельзя было объективно оценить состояние участков, был ограничен доступ к информации обязательной для предоставления, и в следствии чего были нарушены здоровая конкурентная среда и сама процедура проведения торгов.

2. В соответствии с п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд

собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

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).

Следующим нарушением стал факт нахождения в территории лота № 4 небольших земельных участков, что свидетельствует о том, что на территории лота действуют права третьих лиц, и действует сервитут. Данный факт является прямым ограничением в пользовании указанного земельного участка, следовательно, организатор аукциона был обязан о нем сообщить в своем извещении. Таким образом организатор опять нарушил российское законодательство и процедуру проведения аукциона. Помимо небольших участков, на территории вышеуказанного лота находится дорога, которая также является ограничением при использовании. В подтверждение своей позиции, предоставляю скриншоты публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egrp365.org.

3. В соответствии с п. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Третьим нарушением порядка проведения аукциона стало несвоевременное размещение протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе. Указанные протоколы (по всем лотам) были подписаны организатором аукциона 15.05.2023, следовательно, данные протоколы должны были размещаться на официальном сайте не позднее чем 16.05.2023. Но по непонятным причинам организатор торгов размещает их лишь 19.05.2023, что прямо противоречит вышеуказанной норме Земельного кодекса. Таким образом снова подтверждается незаконность указанных торгов.

4. В соответствии с п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах,

один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;

4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Крайнее нарушение со стороны организатора аукциона можно заметить, просматривая протоколы о результатах аукциона. По всем 4 лотам администрация Ардатовского муниципального района не указывает следующие обстоятельства:

1) Ни в одном из протоколов не указываются предметы аукционов, ни сведения о местоположении, ни сведения о площадях земельных участков;

2) Во всех четырех протоколах так же нет информации о наименованиях и местах нахождения (для юридического лица), фамилиях, именах и (при наличии) отчествах, местах жительства (для гражданина) победителей аукциона;

3) И та же самая информация из 2 пункта, только уже для участников аукциона, которые сделали предпоследнее предложение о ценах предметов аукциона.

Данный факт также прямо указывает на противоправность указанных торгов и незаконность действий организатора аукциона.

На основании вышеуказанной аргументации считаю проведенные торги незаконными, так как они нарушают и земельное законодательство, и законодательство в сфере защиты конкуренции. Вижу необходимым исправить указанное обстоятельство посредством проведения новых торгов по тем же предметам аукциона.

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 Администрации Ардатовского муниципального района Республики Мордовия;
2. Обязать организатора торгов внести изменения в аукционную документацию, не противоречащую действующему законодательству;
3. Признать торги по данным лотам недействительными;
4. Привлечь к административной ответственности виновных лиц;
5. Выдать обязательное для исполнения предписание организатору торгов.

Приложение:

1. Копия паспорта;
2. Скриншоты публичной кадастровой карты

22.05.2023 г

Данные ЭЦП: Серийный номер сертификата ключа электронной подписи

№ [REDACTED]

Удостоверяющий центр УЦ ООО "КОМПАНИЯ ТЕНЗОР"