

31 мая 2023 г.

**Кому: Врио руководителю Управления
Федеральной антимонопольной службы
по Ненецкому автономному округу
Матросовой Нелли Валерьевне**

Адрес: 166000, г. Нарьян-Мар, ул. Пырерка
15, этаж 2.

**Прокурору Ненецкого автономного
округа старшему советнику юстиции
Горшкову Дмитрию Николаевичу**

Адрес: 166000, г. Нарьян-Мар, ул. Ленина,
40.

**Руководителю Управление Росреестра
по Архангельской области и Ненецкому
автономному округу**

Адрес: 163000, г. Архангельск, ул. Садовая,
д.5, корп.1.

От кого: Гильфанов Дмитрий Игоревич

Адрес: 394065, Воронежская область, г.
Воронеж, проспект Патриотов, д. 22, кв. 57.

**Адрес для корреспонденции: 394065,
Воронежская область, г. Воронеж,
проспект Патриотов, д. 22, кв. 57.**

тел. +7 (903) 420-56-62;
karpcev21@yandex.ru.

Жалоба

**на действия (бездействие) организатора торгов (аукционной комиссии) при
организации и проведении публичных торгов**

17.04.2023 года на официальном сайте Российской Федерации размещенного в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/> опубликовано извещение №22000161030000000102, о проведении открытого аукциона в электронной форме, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Аукцион проводится: на электронной площадке, находящейся в сети интернет по адресу <https://www.rts-tender.ru>, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации; Земельного кодекса Российской Федерации; Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»; Постановления Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 № 564 «О взимании операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы при проведении электронной процедуры, закрытой электронной процедуры и установлении ее предельных размеров»; Распоряжения Администрации муниципального образования «Городское поселение «Рабочий

посёлок Искателей» Заполярного района Ненецкого автономного округа от 13.04.2023 № 88, «о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков на территории Ненецкого автономного округа под индивидуальное жилищное строительство на территории Городского поселения «Рабочий посёлок Искателей»; иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Московской области.

Организатор торгов (Продавец) – Администрация муниципального образования Городское поселение «Рабочий посёлок Искателей», местонахождение: 166700, Ненецкий АО, пос. Искателей, ул. Монтажников д. 7.

Электронная площадка – электронная торговая площадке, находящаяся в сети интернет по адресу <https://www.rts-tender.ru>.

Предметом торгов является Продажа права на заключение договора аренды земельного участка под магазины на территории Городского поселения «Рабочий посёлок Искателей» с кадастровым номером 83:00:060009:1148, лот №1.

По данному извещению мной была подана заявка по лоту №1 и согласно протоколу №U22000161030000000102-1, по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме от 22.05.2023 года Заявитель был допущен к участию в данном аукционе.

Аукцион в электронной форме на право заключения договора купли - продажи вышеуказанного земельного участка состоялся 09.12.2022 года в 10:00 часов.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона №U22000161030000000102-3 от 23.05.2023 года, победителем аукциона по вышеуказанному лоту №1 был признан Пунько Алексей Николаевич.

Однако следует отметить, что на земельном участке с кадастровым номером 83:00:060009:1148, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: магазины, площадь объекта: 794 кв.м., местонахождение: Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, Заполярный м.р-н, рп. Искателей, ул. Юбилейная, который являлся предметом аукциона, расположен объект недвижимости, о котором в извещении о проведении аукциона и в самой аукционной документации, организатор торгов не указал данные сведения.

Заявитель считает, что отсутствие сведений о предмете аукциона в полном объеме, в частности сведений о наличии объектов недвижимости по вышеуказанному лоту является незаконным и необоснованным в связи со следующим.

В соответствии с п. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. **Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов**, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

В силу пункта 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Данная норма является специальной по отношению к общей норме, изложенной ст. 448 ГК РФ.

У заявителя, изначально желавшего участвовать в торгах, имелась возможность осмотра земельного участка, являющегося предметом аукциона, после осмотра данного земельного участка, было выявлено, что на нем присутствует объект недвижимости, однако сведений о данном объекте в аукционной документации организатором аукциона не представлено, в извещении №22000161030000000102 от 17.04.2023 года о проведении торгов отсутствуют какие-либо сведения о наличии объектов недвижимости, на земельном участке являющимся предметом аукциона.

Следует также отметить, что сведения о наличии объекта недвижимости на земельном участке являющимся предметом аукциона отображаются на публичной кадастровой карте в сети интернет (адрес сайта <https://pkk.rosreestr.ru/>).

Согласно ст. 449 Гражданского кодекса РФ торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

В соответствии с подпунктом 8 и подпунктом 9 пункта 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона:

если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, 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, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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.

Таким образом, организатором аукциона – Администрация муниципального образования Городское поселение «Рабочий поселок Искателей» не была соблюдена процедура организации о проведении аукциона в электронной форме по праву на заключение договора аренды на земельный участок с кадастровым номером: 83:00:060009:1148, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, площадь объекта: 794 кв.м., местонахождение: Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, Заполярный м.р-н, рп. Искателей, ул. Юбилейная, установленная требованиями ст. 448 Гражданского кодекса РФ и ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Всё вышеизложенное свидетельствует о нарушении закона ФЗ-№135 «О защите конкуренции».

Таким образом, Гильфанов Дмитрий Игоревич считает, что в действиях юридического лица - Администрации муниципального образования Городское поселение «Рабочий поселок Искателей» **имеются значительные нарушения ст. 39.11 и 39.12 Земельного кодекса РФ ст. 448 Гражданского кодекса РФ**, за что ч. 3 и ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность. Компетенция по возбуждению данной категории дел, в соответствии со ст. 23.48 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях отнесена к Федеральной антимонопольной службе РФ.

Согласно ч. 1 ст. 23. закона "О защите конкуренции" от 27.06.2006 № 135-ФЗ уполномоченный орган обязан принимать и рассматривать обращения и заявления граждан: и организаций по вопросам недобросовестной конкуренции. Таковым органом, в силу п. 1 положения, утвержденного постановлением Правительства РФ "Об утверждении..." от 30.06.2004 № 331, является Федеральная антимонопольная служба РФ.

Также, в соответствии с ч. 1 и пп. 2 ч.4 ст. 25.1 закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 ФЗ - 135 В целях осуществления контроля за соблюдением

антимонопольного законодательства антимонопольный орган вправе проводить плановые и внеплановые проверки федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, а также государственных внебюджетных фондов, коммерческих и некоммерческих организаций, физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей (далее также - проверяемое лицо). Некоммерческие организации подлежат проверке исключительно в части соблюдения ими положений статей 10, 11, 14 - 17.1, 19 - 21 настоящего Федерального закона при осуществлении ими предпринимательской деятельности или координации экономической деятельности других хозяйствующих субъектов. На основании настоящего Федерального закона не могут проводиться проверки соответствия деятельности некоммерческих организаций целям деятельности, предусмотренным учредительными документами таких организаций. Плановые и внеплановые проверки проводятся в форме выездных и документарных проверок.

Основаниями для проведения внеплановой проверки являются: сообщения и заявления физических лиц, юридических лиц, сообщения средств массовой информации, указывающие на признаки нарушения антимонопольного законодательства

На основании вышеизложенного, руководствуясь положением п. 1 ст.10, п. 1 ст. 11 закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ, а также п. 1 положения о ФАС РФ, в соответствии со ст. 448 Гражданского кодекса РФ, в соответствии со ст. 39.11 и ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, ч. 3 и ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

ПРОШУ:

1. Провести проверку вышеизложенных фактов. Признать заявление обоснованным, действия юридического лица - Администрации муниципального образования Городское поселение «Рабочий поселок Искателей» незаконными.

2. Признать Организатора торгов в лице Администрации муниципального образования Городское поселение «Рабочий поселок Искателей» нарушившим ст.448 Гражданского кодекса РФ, ст. 39.11 и ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

3. Выдать организатору торгов, предписание об устранении нарушений проведения торгов, обязав отменить результаты аукциона в электронной форме по продаже права аренды на земельный участок с кадастровым номером 83:00:060009:1148, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: магазины, площадь объекта: 794 кв.м., местонахождение: Российская Федерация, Ненецкий автономный округ, Заполярный м.р-н, рп. Искателей, ул. Юбилейная, изложенные в протоколе о результатах аукциона №U22000161030000000102-3 от 23.05.2023 года.

4. Рассмотреть вопрос о привлечении виновных лиц к административной ответственности, предусмотренной Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Приложение:

- Копия извещения о проведении аукциона в электронной форме № 8-2023 от 17.04.2023 года.

- Копия протокола №U22000161030000000102-1, по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме от 22.05.2023 года.

- Копия протокола о результатах аукциона №U22000161030000000102-3 от 23.05.2023 года.

- Копия схемы расположения земельного участка с кадастровым номером 83:00:060009:1148, отображенной на публичной кадастровой карте.

С уважением,



/Гильфанов Д.И./