

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

Адрес: г. Вологда, ул. Пушкинская, д. 25

Телефон/факс: (8172)729970

E-mail: to35@fas.gov.ru.

От Гильфанова Дмитрия Игоревича

Орган действия которого обжалуются:

Организатор торгов: Комитет земельно-имущественных отношений администрации Нюксенского муниципального округа Вологодской области

Адрес: 161380, Вологодская обл., с. Нюксеница, ул. Набережная, д. 23

Контактное лицо: Пушникова Людмила Альбертовна

Тел.: 8(81747)8-84-65

Адрес электронной почты: nuksenkymi@mail.ru

ЖАЛОБА

В порядке ст. 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, на проведение торгов по извещению: № 22000171840000000024, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru. Дата и время публикации извещения: 15.06.2023, 15:22 (МСК). Дата и время начала подачи заявок: 16.06.2023, 00:00 (МСК). Дата и время окончания подачи заявок: 17.07.2023, 23:50 (МСК). Дата рассмотрения заявок: 18.07.2023. Дата и время начала проведения аукциона: 21.07.2023, 11:00 (МСК).

Предмет аукциона:

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка:

Лот № 1 - земельного участка с кадастровым номером 35:09:0302003:1861, расположенного по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Нюксенский муниципальный район, Нюксенское сельское поселение, село Нюксеница, улица Попова, площадью 18585 кв.м., вид разрешенного использования – объекты складского назначения различного профиля, объекты бытового назначения. Срок аренды: 10 лет.

Я, Гильфанов Дмитрий Игоревич, являлся участником указанных торгов. На этом основании хочу заявить о нарушениях, допущенных организатором аукциона в ходе его проведения, которые не позволяют признать его действительным:

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 серьезным нарушением в данном аукционе стал факт нахождения на территории представленного земельного участка зданий и строений, на которые нет никаких указаний со стороны организатора аукциона. В соответствии с вышеуказанной нормой Земельного кодекса РФ представленный участок не может быть предметом аукциона в принципе. О данных строениях нет никакой информации в аукционной документации, а также нет ссылки на аукционы по данным строениям (одновременно с аукционом по земельному участку). Данное обстоятельство прямо запрещает уже проведенную процедуру торгов. В качестве доказательства представленного аргумента прикрепляю к указанной жалобе скриншоты публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egpr365.org.

2. В соответствии с пп. 3 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 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.

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 со стороны организатора аукциона является отсутствие информации о предельных параметрах разрешенного строительства (о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства). Исходя из вида разрешенного использования земельного участка (объекты складского назначения различного профиля, объекты бытового назначения), можно сделать вывод, что строительство зданий, строений и сооружений прямо предполагается. Следовательно, вышеуказанные сведения обязательны для предоставления, иначе указанный участок опять-таки не может быть предметом какого-либо аукциона.

3. В соответствии с п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с п. 1.1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

В соответствии с п. 3 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Еще одним нарушением в процедуре проведения аукциона стал факт излишних требований к документации со стороны организатора аукциона. Список необходимых документов носит закрытый характер, но организатор аукциона расширяет его следующими пунктами:

- 1) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для индивидуальных предпринимателей, для физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»), представителя заявителя (для юр. лица);
- 2) выписка из ЕГРЮЛ (для юридических лиц), выписка из ЕГРИП (для индивидуальных предпринимателей), справка о постановке на учет (снятии с учета) физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход (для самозанятых граждан).

Указанные требования необоснованы и незаконны, и помимо того, что нарушают требования земельного законодательства, также ограничивают круг потенциальных участников для данных торгов, что в свою очередь уже нарушает требования законодательства в сфере защиты конкуренции.

4. В соответствии с пп. 5 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 не установлено разрешенное использование или разрешенное

использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

Следующий факт нарушения прослеживается в такой категории как вид разрешенного использования земельного участка. Информация о виде разрешенного использования указанного земельного участка разнится в разных частях процесса предоставления аукционной документации. Так на официальном сайте видом разрешенного использования земельного участка показывается: Склад. Но уже в извещении показывается: объекты складского назначения различного профиля, объекты бытового назначения. Данное обстоятельство приводит в замешательство при анализе информации по указанному земельному участку, так как происходит противоречие в предоставляемой информации. Данный факт прямо нарушает процедуру проведения торгов, а также вводит в заблуждение участников аукциона.

5. 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).

Очередное нарушение в процедуре проведения аукциона обнаруживается также в графе об ограничениях прав на земельный участок. В соответствии со сведениями из ЕГРН на указанном участке есть ограничения, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ. Но организатор аукциона никак не раскрывает смысл данных ограничений. При этом их неуказание может повлечь к неправильному расчету на затраты по данному земельному участку, а также приобретение участка, которого даже не предполагалось. Следовательно, указанная информация обязательна для указания в извещении, но организатор аукциона ограничивает к ней доступ.

6. 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.

Последним нарушением, на которое я хочу сослаться, стало отсутствие части сведений в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе, а именно:

- 1) сведения о датах подачи заявок;
- 2) сведения о внесенных задатках.

Данная информация обязательна для указания в представленном протоколе, и ее отсутствие в очередной раз доказывает незаконность проведения процедуры торгов по данному лоту.

В соответствии со всеми приведёнными мною аргументами считаю необходимым аннулировать указанные торги, начать новый аукцион по тому же предмету, но уже на правовых и законных основаниях, а также наказание лиц виновных в указанных нарушениях.

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 земельно-имущественных отношений администрации Нюксенского муниципального округа Вологодской области;
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

Гильфанов Дмитрий
23.07.2023 г. _____