

В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Калининградской области
Адрес: 236006, г. Калининград, ул. Барнаульская, 4
Телефон: +7(4012)537201
E-mail: to39@fas.gov.ru

Заявитель: Анчакова Елена Викторовна
Адрес:

E-mail:

Организатор торгов:
Администрацией МО «Янтарный городской округ»
Адрес: 238580, Калининградская область,
п. Янтарный, ул. Советская, д. 76
Телефон: +7(40153)38100; факс +7(40153)37143
E-mail: kymi_vantarij@mail.ru.

ЖАЛОБА на действия организатора торгов

Администрацией МО «Янтарный городской округ» на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов (torgi.gov.ru) было опубликовано извещение № 070420/0038091/01 от 07.04.2020 о проведении открытого аукциона №12-05/2020 по продаже права на заключение договора аренды сроком на 10 лет земельного участка из земель населенных пунктов для ведения садоводства с кадастровым номером 39:22:010005:1203, площадью 1 119 кв. м, адрес: Калининградская область, МО «Янтарный городской округ», пгт Янтарный, ул. Железнодорожная, в районе д. 2а (Лот №4) (далее – аукцион).

Статьей 39.1 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) установлено, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции (ст. 39.2 ЗК РФ).

Согласно статье 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со ст. 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Считаю, что аукцион проведен с нарушением порядка, установленного статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, его результаты недействительны, и он подлежит отмене по следующим основаниям:

1. Земельный участок с кадастровым номером 39:22:010005:1203 не мог быть предметом торгов на право заключения договора аренды земельного участка в силу прямого указания пп.8, п.8 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, так как на нем расположен объект незавершенного строительства

Согласно пп. 8, п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона,

Управление по Калининградской области
4424
06.07.2020 г.

если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

В соответствии с позицией Верховного Суда РФ, отраженной в Определении от 29.12.2018 по делу N А76-16005/2017, земельный участок не может быть предметом аукциона, если на нем фактически расположены здания, сооружения, являющиеся объектами недвижимого имущества.

Согласно статьи 130, 131 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) здания, строения, сооружения представляют собой недвижимые объекты, созданные в результате строительной деятельности, право собственности на которые и другие вещные права, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Доказательством расположения на земельном участке с кадастровым номером 39:22:010005:1203 объекта незавершенного строительства (далее – ОНС) является его фотография в Приложении №1 к настоящей Жалобе.

Кроме того, скриншот из общедоступного информационного ресурса «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk.rosreestr.ru/>) свидетельствует данному факту: по границе земельного участка виднеется крыша ОНС, его территория по левой стороне огорожена забором (прошу учитывать погрешность при сопоставлении кадастровых границ объектов и картографической основы ПКК, смещение объектов).

Рисунок 1. Скриншот из ресурса «Публичная кадастровая карта»



- Условное обозначение границ объекта незавершенного строительства

Ссылка на объект:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.87444999951013.19.945265814575514/18/@6mmb5x2d?text=54.874553%2019.945328&type=1&inPoint=true&opened=39%3A22%3A10005%3A1203>

Вместе с тем, на Схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленной кадастровым инженером при межевании придомовой территории жилого дома по адресу: Калининградская область, пгт Янтарный, ул.

Железнодорожная, д 2а (земельному участку присвоен КН 39:22:010005:901), отражен данный объект недвижимости (выделен зеленым).

Фотография (Приложение №1), скриншот из общедоступного информационного ресурса «Публичная кадастровая карта», Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории устанавливают юридический факт наличия на земельном участке с кадастровым номером 39:22:010005:1203 объекта недвижимости.

Таким образом, торги №070420/0038091/01 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:22:010005:901 проведены с грубыми нарушениями норм земельного законодательства, в том числе ст.39.11 ЗК РФ, регламентирующей порядок проведения торгов.

2. Организатор торгов изменял сроки принятия заявок на участие в аукционе, сроки проведения аукциона (извещение №070420/0038091/01), что не предусмотрено ст. 39.11 ЗК РФ

Дата окончания подачи заявок была перенесена с 06 мая 2020 г. на 19 июня 2020 г.

Признание претендентов участниками торгов, рассмотрение заявок было перенесено с 07 мая 2020 г. на 22 июня 2020 г.

Дата проведения была перенесена с 12 мая 2020 г. на 25 июня 2020 г. (на 1,5 месяца).

Извещение об изменении сроков проведения аукциона было опубликовано на сайте torgi.gov.ru 07.05.2020 г., то есть по истечении срока для подачи заявок.

Так, например, время поступления заявок участников по лоту №4 (Таблица №1) значительно отличается между собой.

Таблица №1. Участники аукциона по Лоту № 4

№ п/п	Номер заявки	Ф.И.О. участника аукциона	Дата и время подачи заявки на участие в аукционе	№ карточки выданной участнику аукциона
1.	1	Анчакова Елена Викторовна	13 апреля 2020 г. 10 ч. 07 мин	1
2.	2	Турбин Эдуард Владимирович	01 июня 2020 г. в 09 ч. 45 мин	2
3	3	Шаменок Геннадий Юльевич В лице представителя по доверенности Шаменка Александра Геннадьевича	19 июня 2020 г 09 ч. 20 мин.	3

Указом Президента «Об объявлении в Российской Федерации нерабочих дней» от 25.03.2020 № 206, Указом Президента Российской Федерации от 02.04.2020 №239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» необходимо определить численность государственных и муниципальных служащих, обеспечивающих функционирование деятельности органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в период с 04 апреля по 30 апреля 2020 включительно, свидетельствующими, что введенными ограничениями *деятельность органов местного самоуправления не приостанавливалась, а напротив, нормативными актами предписывалось обеспечить их функционирование* (к таким выводам пришла Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в Решении № 8-01/169 (027/01/18.1-734/2020) от 15.06.2020 г.).

Следует отметить, что осуществление Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации МО «Янтарный городской округ» своих полномочий (функций) по проведению аукциона в соответствии с действующим законодательством было возможно с соблюдением противоэпидемиологических мер (по проветриванию помещений, дезинфекции, масочного режима, санитарной дистанции между участниками).

Таким образом, изменение сроков проведения аукциона не обосновано и не законно, нарушает требования ст. 39.11 ЗК РФ, а также права Заявителя. Никаких препятствий для проведения аукциона, назначенного на 12 мая 2020 года, не усматривается.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

В соответствии с частью 17 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1. ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции (ч. 20 ст. 18.1.).

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ, ст. 448 Гражданского кодекса РФ,

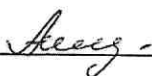
Прошу:

1. Признать организатора торгов – Администрацию МО «Янтарный городской округ» нарушившей порядок проведения торгов, установленный ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, при проведении торгов №070420/0038091/01 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:22:010005:1203.
2. Признать недействительным Протокол № 12-05/2020-4 от 25.06.2020 г. итогов открытого аукциона № 12-05/2020 (извещение №070420/0038091/01) на право аренды земельных участков по продаже лота № 4 с момента его подписания.
3. Аннулировать аукцион по лоту №4, опубликованный на официальном сайте torgi.gov.ru за №070420/0038091/01 от 07.04.2020 г.
4. Приостановить заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:22:010005:1203 по лоту №4 по итогам открытого аукциона № 12-05/2020 (извещение №070420/0038091/01) до момента принятия решения по настоящей жалобе.

Приложение на 10 (десяти) листах:

1. Фотография объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:22:010005:1203.
2. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории земельного участка с кадастровым номером 39:22:010005:901.
3. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории земельного участка с кадастровым номером 39:22:010005:1203.
4. Информационное сообщение о проведении аукциона №12-05/2020 по продаже земельных участков, на право заключения договора аренды земельного участка.
5. Информационное сообщение об изменении сроков приема заявок на участие в аукционе, сроков проведения аукциона №12-05/2020.
6. Копия гражданского паспорта.

«03» июля 2020 г.



/Е.В. Анчакова/