|  |  |
| --- | --- |
| Исх. № 1 от 10.04.2023 | Заявитель - Кушнарев Андрей Сергеевич  Организатор торгов - Администрация муниципального образования «Правдинский муниципальный округ  Калининградской области» |

**ЖАЛОБА**

**на непровомерные действия организатора торгов и нарушение процедуры проведения торгов**

Информация о торгах:

1. адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах - <https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000054080000000053_2/(lotInfo:info)?fromRec=false>

2. Извещение, лот - [22000054080000000053, лот №2](https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/22000054080000000053) , url https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/22000054080000000053

3. Вид торгов - продажа земельного участка

4. Объект торгов - Земельный участок с кадастровым номером 39:11:050402:525, площадью 45860,0 кв. м., разрешенное использование – сенокошение

1. В извещении организатора торгов о проведении аукциона предусмотрено:

" С **документами, характеризующими земельные участки**, **отчетом об оценке**, с датой и временем осмотра земельного участка можно ознакомиться в комитете по управлению муниципальным имуществом муниципального образования «Правдинский муниципальный округ Калининградской области», по адресу: Калининградская область, г. Правдинск, пл. им. 50-летия Победы, д. 1, кабинет № 22"

При подаче заявки на участие в торгах я обратился в кабинет 38 (место подачи заявки) и в кабинет 22 администрации Администрация муниципального образования «Правдинский муниципальный округ (далее - Администрация) для ознакомления с отчетом оценщика, межевым делом и топосьемкой участка.

Мне было отказано в ознакомлении с отчетом об оценке в связи с его отсутствием. При этом обращаю внимание, что в конкурсной документации отчет об оценке был предусмотрен. В отчете об оценке обычно приводится много дополнительной информации о земельном участке, на основании которого принимается решение о приобретении участка (подьездные пути, ровность участка, расположенные на участке объекты и т.д.)

Другие документы, характеризующие земельный участок (межевое дело, топосьемка участка и т.д.) также не были показаны в связи с тем, что со слов сотрудников администрации они не приведены в конкурсной документации и ознакомлении с ними не предусмотрено условиями торгов.

При этом сотрудниками администрации было сказано, что межевание участка 39:11:050402:525 проводилось по инициативе заинтересованного лица. В последующем (после результатов аукциона) выяснилось, что межевание проводилось участником аукциона.

После завершения аукциона (примерно в 12-00 03.04.2023) я еще раз подошел в кабинет 22 и попросил документы по участку (межевое дело и топосьемку участка). Мне показали, что папка с межевым делом есть, но даже посмотреть в руки папку не дали. Сказали, что дадут по решению руководства после заключения договора и оплаты стоимости участка.

2. В ходе осмотра участка после завершения аукциона с кадастровым инженером выяснилось, что на территории участка находятся полуразрушенный фундамент строения, что не было приведено в конкурсной документации. Наличие полуразрушенного фундамента не позволяет использовать участок по целевому назначению - сенокошение.

Значительная часть участка на всем протяжении порядка 300 м. по восточной части участка имеет крутой склон с перепадом высот порядка 5-7 метров с уклоном 30-40 градусов. Занятая под склоном земля не может использоваться исходя из целевого назначения участка - сенокошение. Трактора для выполнения работ по сенокошению не могут работать на таком крутом склоне.

На западной части участка (ближе к реке) на протяжении порядка 170 метров расположен значительный массив зеленых нахождений (деревьев и кустарников). Наличие значительного количества деревьев и кустарников не позволяет использовать участок по целевому назначению - сенокошение.

Также на западной части участка (ближе к реке) на протяжении порядка 150 метров расположен широкий ров и земляная насыпь, что не позволяет использовать участок по целевому назначению - сенокошение.

Приведенные особенности участка, которые не позволяет его использовать по целевому назначению, не были приведены в конкурсной документации. Возможно приведенные обстоятельства были отражены в других документах, имеющиеся у организатора торгов и инициатора межевания участка, но они не были доведены до других участков аукциона, кроме инициатора торгов, что является существенным нарушением порядка его проведения.

3. Согласно подпункту 5 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении торгов должно содержать, среди прочего, сведения о "шаге аукциона".

Согласно пункту 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Организатором аукциона установлен шаг аукциона 6 604,0 рубля.

В то же время 3 процента от начальной цены предмета аукциона должна была составить 6603 руб. 84 коп. В результате, организатором торгов допущено прямое нарушение требований пункта 18 статьи 39.11 ЗК РФ.

При этом, по математическим правилам округления допускается округление числа до двух знаков после запятой. Вместе с тем, Организатором торгов произведено округление до целого числа (без знаков после запятой).

При этом действующим законодательством не предусмотрено применение математического округления. В Земельном кодексе не указано на возможность осуществления Организатором торгов корректировки стоимости земельного участка, "шага аукциона", округления величин, как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения.

В рассматриваемом случае, увеличение стоимости начальной цены предмета аукциона привело к неправильному определению «шага аукциона».

Повышение «шага аукциона» влечет за собой неправильное определение цены продажи земельного участка, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Данная практика определения математического округления с точностью до копеек, а не до рубля, является сложившейся практикой и примеряется ФАС при вынесении предписаний об аннулировании результатов аукционов (например, решение Карельского УФАС России по делу №04-45/34-2018 , https://br.fas.gov.ru/to/karelskoe-ufas-rossii/04-45-34-2018/)

4. Также отмечаю, что на аукционе (лот 1 и лот 2) присутствовали лица, не являющиеся членами конкурсной комиссии или участниками аукциона, что является нарушением порядка проведения аукциона.

Учитывая приведенные обстоятельства и существенные нарушения порядка проведения аукциона, прошу выдать организатору торгов Администрации муниципального образования «Правдинский муниципальный округ Калининградской области»

предписание об аннулировании аукциона в отношении лота № 2 по извещению [22000054080000000053, лот №2](https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/22000054080000000053) , сайт https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/22000054080000000053

10 апреля 2023 А.С. Кушнарев\_\_\_\_