

26.06.2020г.

В Управление Федеральной антимонопольной службы
по Тюменской области
625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 58а

Заявитель:

Смирнов Олег Леонидович

Почтовый адрес: 625034, г. Тюмень, ул. Западносибирская
дом 28 кв.7

Адрес регистрации: 628403, РФ, Тюменская область,
ХМАО-Югра, г.Сургут,
ул. Университетская, д.21, кв.86

Номер контактного телефона: +79226544449

Адрес электронной почты: sar.86@yandex.ru

ЖАЛОБА

**на действия Уполномоченного органа торгов и Организатора торгов в форме
аукциона на право заключения договора аренды земельного участка
(в части предоставления неполной и недостоверной информации
о предмете аукциона)**

- 1. Наименование организатора торгов:** государственное казенное учреждение Тюменской области «Фонд имущества Тюменской области».
ОГРН 1027200809074, ИНН 7202030265, КПП 720301001
Место нахождения: 625002, г. Тюмень, ул. Водопроводная, д.12
Почтовый адрес: 625002, г. Тюмень, ул. Водопроводная, д.12
Номер контактного телефона: (3452) 50-80-87, 50-85-73
Адрес электронной почты: fund@fund72.ru
- 2. Наименование уполномоченного органа:** Департамент имущественных отношений Тюменской области
ОГРН 1057200738792, ИНН 7202138460, КПП 720301001
Место нахождения: 625004, г. Тюмень, ул. Сакко, д.30, корп.1
Почтовый адрес: 625004, г. Тюмень, ул. Сакко, д.30, корп.1
Номер контактного телефона: (3452) 69-01-69, 69-01-51
Адрес электронной почты: dio@72to.ru
- 3. Наименование заявителя:** Смирнов Олег Леонидович
Почтовый адрес :625034, г. Тюмень, ул. Западносибирская дом 28 кв.7
Номер контактного телефона: +79226544449
Адрес электронной почты: sar.86@yandex.ru
- 4. Обжалуемые торги:**
Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.
Номер аукциона: №14-2020/02-ТМР
Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах: torgi.gov.ru
Извещение о проведении торгов: 060320/0906798/04



Объект аукциона: (относительно которого подается жалоба): лот №1 – земельный участок с кадастровым номером 72:17:1004003:613, расположенный по адресу: Тюменская область, Тюменский район, с. Княжево, ул. Молодежная, участок №447, площадь 1500 кв.м., разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства.

- 5. Описание фактических обстоятельств.**
06.03.2020г. на официальном сайте www.zakupki.gov.ru (далее – Официальный сайт) было размещено извещение №060320/0906798/04, согласно которому ГКУ ТО «Фонд имущества Тюменской области»

(далее – Организатор торгов) проводит торги в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 72:17:1004003:613 (далее – Участок). К извещению был прикреплен бюллетень №14-2020, в котором содержалась информация о торгах.

08.04.2020г. было размещено извещение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона №14-2020/02-ТМР. **Дату торгов перенесли на 19.06.2020г.**

Заявитель имел намерение принять участие в указанном аукционе и начал подготовку необходимых для этого документов.

К извещению были приложены следующие документы:

1. Бюллетень №14-2020 (дата добавления файла на Официальном сайте - 06.03.2020г).
2. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 08.11.2019г. №КУВИ-001/2019-27363316 (дата добавления файла на Официальном сайте - 06.03.2020г).
3. Сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (аукцион №14-2020/02-ТМР) (дата добавления файла на Официальном сайте - 06.03.2020г).
4. Проект договора аренды земельного участка, предоставляемого для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства по результатам аукциона (дата добавления файла на Официальном сайте - 06.03.2020г).
5. Извещение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона №14-2020/02-ТМР (дата добавления файла на Официальном сайте - 08.04.2020г).
6. Объявление о возобновлении приема заявок (дата добавления файла на Официальном сайте - 19.05.2020г).

Согласно выписке из ЕГРН от 08.11.2019г. №КУВИ-001/2019-27363316 земельный участок с кадастровым номером 72:17:1004003:613 имеет ограничения использования, а именно - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия с 24.11.2015, Реквизиты документа-основания: доверенность от 22.07.2015 №16019 выдан: АО "Тюменьэнерго"- "Тюменские распределительные сети".

Заявителем был направлен запрос в «Тюменские распределительные сети» с целью получения разъяснений по имеющемуся ограничению прав на земельный участок в отношении линии электропередач, проходящих вдоль территории земельного участка.

«27» мая 2020г. от Филиала АО «Россети Тюмень» был получен ответ (исх.№ Т 13/01/5171 от 27.05.2020 г.) за подписью заместителя директора по экономике и финансам Истоминой Е.А., в котором значилось, что охранная зона устанавливается в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, относящимися по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов для линии электропередач 1 кВ составляет 2 метра. Таким образом на площади 52 м2 расположенной вдоль одной из границ участка необходимо соблюдать Правила зон электросетевого хозяйства.

Аукцион состоялся «19» июня 2020г. Допущено было 3 (Три) участника. Победителем признан Заявитель.

При подготовке документов для подписания Договора аренды Заявитель отправил запрос в ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии» для получения выписки из ЕГРН на текущую дату.

В выписке ЕГРН от 25.06.2020г. № КУВИ-999/2020-094889 имеются значительные расхождения информации с выпиской из ЕГРН, представленной Уполномоченным органом торгов и Организатором торгов на аукцион.

Согласно выписке из ЕГРН от 25.06.2020г. получены следующие сведения:

1. *Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:*

Земельный участок с кадастровым номером 72:17:1004003:613 полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 72:17-6.1332 от 12.05.2020г. Дата решения 13.01.2020г. Номер решения 1-РД. Наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент недропользования и экологии Тюменской области.

2. *Особые отметки:*

Для данного земельного участка имеются следующие особые отметки:

- 2.1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 24.11.2015; Реквизиты документа-основания: доверенность от 22.07.2015 № 16019 выдан: АО "Тюменьэнерго"-Тюменские распределительные сети".
 - 2.2. **Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 02.06.2020;** Реквизиты документа-основания: Распоряжение "Об установлении местоположения береговых линий, границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов в бассейне реки Тура в границах Тюменской области" от 13.01.2020 № 1-РД выдан: Департамент недропользования и экологии Тюменской области.
 - 2.3. **Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 03.06.2020;** Реквизиты документа-основания: Распоряжение "Об установлении местоположения береговых линий, границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов в бассейне реки Тура в границах Тюменской области" от 13.01.2020 № 1-РД выдан: Департамент недропользования и экологии Тюменской области.
3. *Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости*
- 3.1. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: доверенность от 22.07.2015 № 16019 выдан: АО "Тюменьэнерго"-Тюменские распределительные сети"; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 72.17.2.237; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона р.Карга; Тип зоны: Водоохранная зона.
 - 3.2. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Распоряжение "Об установлении местоположения береговых линий, границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов в бассейне реки Тура в границах Тюменской области" от 13.01.2020 № 1-РД выдан: Департамент недропользования и экологии Тюменской области; Содержание ограничения (обременения): В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации №74-ФЗ от 03.06.2006 г. Ограничения, предусмотренные в прибрежной защитной полосе. В границах прибрежных защитных полос запрещаются: 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн; 4) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 5) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 6) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 7) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 8) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса РФ), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 9) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 10) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 11) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»); Реестровый номер границы: 72:17-6.1333; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона р.Карга; Тип зоны: Водоохранная зона

На момент проведения аукциона Уполномоченный орган торгов не убедился в достоверности информации, предоставленной в аукционной документации. За период с даты размещения информации на Официальном сайте о проведении аукциона и датой проведения аукциона произошли значительные изменения в характеристиках земельного участка в части ограничений прав на земельный участок с кадастровым номером 72:17:1004003:613. Участники торгов не могли знать, что данный земельный участок в настоящее время относится и к водоохраной зоне, и к прибрежной защитной полосе. Уполномоченным органом торгов была предоставлена недостоверная информация о предмете аукциона. Участники торгов, при изучении аукционной документации, полагались на честную и правдивую информацию, которая была предоставлена Уполномоченным органом торгов и Организатором торгов.

Факт расположения земельного участка в зоне с особыми условиями использования в частности в водоохраной зоне и прибрежно-защитной полосе стал для Заявителя полной неожиданностью.

Согласно п.16 ст. 65 Водного Кодекса РФ в границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды
- 4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

На основании предоставленной информации организатора аукциона о технических условиях подключения объекта капитального строительства к централизованным инженерным сетям водоснабжения и водоотведения указано, что инженерные сети водоснабжения и водоотведения отсутствуют, рекомендуются устройство индивидуального септика и бурение скважины.

Участок частично расположен в прибрежно защитной полосе согласно пункта 16 ст.65 ВК РФ в границах прибрежных защитных полос запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Данный факт полностью противоречит разрешенному использованию земельного участка, и ведение личного подсобного хозяйства становится практически невозможным.

Также при осуществлении хозяйственной деятельности на земельном участке заявитель должен руководствоваться статьей 50 Федерального закона от 20.12.2004 г. №166–ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» (далее – ФЗ «О рыболовстве») при территориальном планировании, градостроительном зонировании, планировке территории, архитектурно–строительном проектировании, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, внедрении новых технологических процессов и осуществлении иной деятельности должны применяться меры по сохранению водных биоресурсов и среды их обитания.

Согласно этого закона любая деятельность в водоохраной зоне и прибрежной защитной полосе осуществляется только по согласованию и с федеральным органом исполнительной власти в области рыболовства. Для ведения хозяйственной деятельности необходимо получить Заключение Федерального агентства по рыболовству о том, что деятельность не несет отрицательного воздействия или несет и ФАР согласен с принятыми мерами по компенсации и минимизации ущерба.

К деятельности, подлежащей согласованию в водоохраной зоне также относится рубка леса в водоохраной зоне и прибрежной защитной полосе водных объектов.

Строительство объектов капитального строительства в водоохраной зоне также усложнено в связи с необходимостью согласования строительства с Росрыболовством.

Основной целью аренды земельного участка было строительство жилого дома, ведение личного подсобного хозяйства и впоследствии выкуп земли в собственность. Нахождение земельного участка в водоохраной зоне, а тем более в зоне прибрежной защитной полосы несет дополнительные ограничения использования земли, дополнительные колоссальные финансовые затраты, дополнительные временные затраты. Данные ограничения права на земельный участок значительно усложняют и увеличивают сроки получения согласований, заключений и разрешений, как на строительство капитальных зданий и сооружений, так и на ведение личного подсобного хозяйства.

Заявитель, принимая решение выиграть данный аукцион не был поставлен в известность об имеющихся ограничениях, которые имеются в актуальной выписке.

6. Обжалуемые действия Уполномоченного органа торгов и Организатора торгов.

При размещении извещения о проведении аукциона Уполномоченным органом торгов и Организатором торгов были нарушены требования по составу сведений, которые должны содержаться в аукционной документации: В извещении о проведении аукциона в качестве описания ограничения прав на земельный участок указана ссылка на выписку из ЕГРН от 08.11.2019г., информация в которой оказалась устаревшей на дату проведения аукциона. В выписке из ЕГРН отсутствует часть сведений, подлежащих раскрытию, сведения носят неполный, недостоверный и противоречивый характер о предмете аукциона, тем самым участникам аукциона была предоставлена неполная, заведомо ложная информация.

7. Доводы жалобы.

Размещенное Организатором торгов извещение о проведении аукциона (бюллетень №14-2020) по своему содержанию не в полной мере соответствует требованиям Законодательства.

7.1. Согласно п. 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать следующие 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 и т.д.

7.1.1. В извещении о проведении аукциона в качестве описания ограничения прав на земельный участок указана ссылка на выписку из ЕГРН от 08.11.2019г. №КУВИ-001/2019-27363316.

Выписка из ЕГРН от 08.11.2019г. №КУВИ-001/2019-27363316 содержала неполную, неактуальную и недостоверную информацию об ограничениях прав на участок.

В результате отсутствия в извещении полной и достоверной информации о правах и ограничениях на земельный участок, правам и интересам Заявителя причинен вред. Заявитель на основании документации не смог полностью оценить все риски, связанные с арендой земельного участка, расположенного в водоохраной зоне и относящемуся к прибрежной защитной полосе.

О данном ограничении права на земельный участок Заявитель самостоятельно узнал из выписки ЕГРН, которую заказал после аукциона, перед подписанием договора аренды.

8. Просьба лица, подавшего жалобу.

В соответствии с частями 18 и 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона №135-ФЗ:

- 8.1.** Признать Уполномоченный орган торгов - Департамент имущественных отношений Тюменской области и Организатора торгов - государственное казенное учреждение Тюменской области «Фонд имущества Тюменской области» - нарушившими требования статей 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации при проведении открытого аукциона № 14-2020/02-ТМР на право заключения договора аренды земельного участка.
- 8.2.** Выдать Уполномоченному органу торгов - Департаменту имущественных отношений Тюменской области и организатору торгов - государственному казенному учреждению Тюменской области «Фонд имущества Тюменской области» - предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения открытого аукциона, в части приведения извещения о проведении аукциона в соответствии с требованиями законодательства, а именно приложить актуальную выписку из ЕГРН, в которой будет содержаться достоверная информация об ограничениях прав на земельный участок.
- 8.3.** Отменить результаты торгов по аукциону №14-2020/02-ТМР, состоявшихся 19.06.2020г.
- 8.4.** Обязать Организатора торгов - государственное казенное учреждение Тюменской области «Фонд имущества Тюменской области», вернуть Заявителю задаток, внесенный для участия в аукционе, в размере 41 931 (Сорок одна тысяча девятьсот тридцать один) рубль.
- 8.5.** Письменный ответ о результатах рассмотрения настоящей жалобы прошу направить по почтовому адресу: 625034, г. Тюмень, ул. Западносибирская дом 28 кв.7

К настоящей жалобе прилагаются:

1. Скриншот извещения №060320/0906798/04 с Официального сайта 1 лист -1 экз.
2. Копия выписки из ЕГРН от 08.11.2019 № КУВИ -001/2019/-27363316 на 8 листах -1 экз
3. Копия Бюллетеня №14-2020 с официального сайта на 6 листах-1 экз.
4. Копия заявки на участие в аукционе № 14-2020/02-ТМР от 03.06.2020 г. за № 20/А/ТМР-56-1 лист -1 экз.
5. Копия уведомления о признании участником аукциона исх. № 2710 от 18.06.2020-1 лист-1 экз.
6. Копия протокола рассмотрения заявок №14-2020/02-ТМР от 18.06.2020г.-1 лист -1 экз.
7. Копия протокола о результатах аукциона № 14-2020/02-ТМР от 19.06.2020г.- 1 лист-1 экз.
8. Копия письма о предоставлении информации от Филиала Акционерного общества «Россети Тюмень» № Т 13/01/5171 от 27.05.2020 г- 1 лист -1 экз.
9. Оригинал выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 25.06.2020г. № КУВИ-999/2020-094889 на 11 листах- 1 экз
10. Копия паспорта Заявителя - Смирнова Олега Леонидовича на 1 листе-1 экз.

