

Жалоба

в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

1. **Организатор:** Администрация муниципального образования «Город Адыгейск». **Адрес:** 385200, Республика Адыгея, город Адыгейск, пр-кт В.И. Ленина, д. 31.

E-mail: adygeiskzem@mail.ru.

2. **Заявитель: Адрес:** .

E-mail: .

3. **Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах:** <http://www.torgi.gov.ru> (далее – Официальный сайт).

4. **Номер извещения:** № 22000160890000000021 лот № 1.

Предмет торгов:

Лот № 1 - земельный участок, Земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 49974,0 кв. м, с кадастровым номером 01:09:0103012:142, находящегося по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, г. Адыгейск, ул Промышленная,9/2, вид разрешенного использования «склады».

Для формирования ценового предложения, мне была необходима полная информация о предмете торгов, а также гарантия проведения аукциона в соответствии с действующим законодательством, чтобы исключить оспаривание договора, заключенного со мной как победителем торгов через суд.

Однако, извещение, опубликованное на Официальном сайте, не содержало требующуюся в соответствии с законом информацию.

1. Извещение содержит информацию о сроке аренды земельного участка противоречащую земельному законодательству.

Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет 5 лет.

Из положений подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 ЗК РФ.

Согласно пункту 8 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор), вид разрешенного использования «Склады», предполагают возможность строительства зданий и сооружений.

В Классификаторе указано, что вид разрешенного использования земельного участка «Склады» предоставляет возможность для: «Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов»

Срок, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее - Приказ).

Площадь земельного участка составляет 49 974 кв. м.

Из положений пункта 6 Приказа следует, что срок аренды должен составлять (объекты площадью 30 000 кв. м и более.):

По лоту № 1 - 64 месяца.

С учетом положения статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данных земельных участков должен быть определен, как:

По лоту № 1 - 128 месяцев или 10 лет и 8 месяцев;

Таким образом, срок аренды земельных участков, определенный Организатором торгов, противоречит земельному законодательству.

2. Извещение о проведение Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельных участков, предусмотренных правилами землепользования и застройки.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с частями 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных

участков.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все вспомогательные и условно-разрешенных виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Данная позиция подтверждена решениями **Верховного суда Российской Федерации и 17-ого Арбитражного апелляционного суда** (дела № А60-46186/2018, № А60-30216/2018), а также **письмом ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20**.

Письмо ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20 не носит рекомендательный характер, а прямо обязывает организатора торгов указывать в извещении все виды разрешенного использования.

3. Проект договора также не соответствует законодательству и не содержит вспомогательных и условно-разрешенных видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с данным Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности.

Регулируя вопросы подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ЗК РФ в подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 предусматривает, что извещение о проведении аукциона должно содержать, в частности, 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).

Из содержания частей 2 и 6 статьи 30, части 1 статьи 34 и части 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что органом

местного самоуправления в градостроительных регламентах, являющихся составной частью правил землепользования и застройки, самостоятельно устанавливается один или несколько видов разрешенного использования земельных участков.

По смыслу указанных норм во взаимосвязи с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в случае установления таким органом нескольких основных видов разрешенного использования земельного участка в правилах землепользования и застройки в извещении о проведении аукциона необходимо указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в этих правилах.

Таким образом, в случае, если орган местного самоуправления установит несколько основных видов разрешенного использования земельного участка в правилах землепользования и застройки, отсутствие в извещении о проведении аукционов сведений о всех видах разрешенного использования этого земельного участка, будет противоречить требованиям, установленным в подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Аналогичную информацию содержит и извещение из которого следует, что «вид разрешенного использования: склады (в соответствии с п. 17 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации изменение вида разрешенного использования земельного участка не допускается)

Проект договора, который будет направлен победителю Аукциона не содержит всех видов разрешенного использования земельного участка, с целью предоставления возможности победителю Аукциона самостоятельно определить приоритетный вид разрешенного использования земельного участка и обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Аналогичной позиции придерживается Верховный Суд РФ в решении от 21.03.2022 № АКПИ22-56 и Апелляционная коллегия Верховного Суда РФ в определении от 14.06.2022 № АПЛ22-187.

Таким образом, учитывая, что договор заключается по итогам торгов, правоотношения сторон имеют установленные законодательством ограничения, отсутствие сведений о доступных видах разрешенного использования в договоре, не позволит победителю Аукциона, самостоятельно внести изменения в государственный реестр недвижимости

в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

4. Извещение содержит запрет противоречащий действующему законодательству.

В пункте 5.2 Извещения указано, что «документы, подтверждающие внесение задатка (задаток вносится лицом, подавшим заявку на участие в аукцион лично. Не допускается внесение задатка третьими лицами. Перечисленные денежные средства иными лицами, кроме претендента, будут считаться ошибочно перечисленными денежными средствами и возвращены на счет плательщика».

В пункте 6.2 Извещения также указано, что «Плательщиком задатка может быть исключительно Претендент. Не допускается перечисление задатка иными лицами. Перечисленные денежные средства иными лицами, кроме Претендента, будут считаться ошибочно перечисленными денежными средствами, возвращены на счет плательщика».

Таким образом, извещение содержит запрет на оплату задатка третьим лицом, что не соответствует нормам законодательства.

Статья 313 Гражданского кодекса допускает исполнение обязательства третьим лицом и признает такое исполнение надлежащим.

Судебная практика применения данной нормы, в частности, нашедшая отражение в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 16.06.2016 № 302-ЭС16-2049, исходит из того, что положения статьи 313 Гражданского кодекса направлены, в том числе, на расширение механизмов получения кредитором 7 причитающегося ему по обязательству исполнения, то есть, по сути, на защиту прав кредитора.

При этом закон не наделяет добросовестного кредитора, не имеющего материального интереса ни в исследовании сложившихся между третьим лицом и должником отношений, ни в установлении мотивов, побудивших должника поручить исполнение своего обязательства другому лицу, полномочиями по проверке того, действительно ли имело место возложение должником исполнения обязательства на третье лицо. Следовательно, не может быть признано ненадлежащим исполнение добросовестному кредитору, который принял как причитающееся с должника предложенное третьим лицом, если кредитор не знал и не мог знать об отсутствии факта возложения исполнения обязательства на предоставившее исполнение лицо и при этом исполнением не были нарушены права и законные интересы должника (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.10.2010 № 7945/10, от 15.07.2014 № 3856/14).

Ни Земельный кодекс, ни статья 448 Гражданского кодекса,

устанавливающая порядок проведения торгов, не содержат запрета на исполнение обязательства по внесению задатка третьим лицом.

Подобный запрет не вытекает и из содержания обязательства по внесению задатка.

Задаток согласно пункту 1 статьи 380 Гражданского кодекса и пункту 21 статьи 39.12 Земельного кодекса в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства, позволяя кредитору (собственнику земельного участка) засчитать полученную им сумму в счет исполнения обязательства в случае возникновения просрочки со стороны должника в будущем при исполнении договора.

Следовательно, для кредитора значение имеет как таковой факт получения задатка, за счет которого в будущем могут быть удовлетворены его имущественные интересы, а не личность лица, вносящего задаток. 8

Задаток внесен третьим лицом, произведенное исполнение в соответствии со статьей 313 Гражданского кодекса признается надлежащим и, следовательно, внесение задатка третьим лицом не может служить основанием для отказа в допуске лица к участию в торгах.

Аналогичную позицию занимает ВС РФ в своем определении от 18.05.2020 № 310-ЭС19-26858 РФ по делу № А54-263/2019.

Таким образом, установление такого ограничения в извещении нарушает положения ЗК РФ и гражданского законодательства.

В соответствии с изложенным,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.
2. Обязать Организатора торгов внести изменение в извещении о проведении Аукциона приведя его в соответствии с действующим законодательством и требованиями ФАС России.

30.08.2023

