

(Уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении торгов)

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ЗАО «ОСТ» (вх. № 12066 от 22.10.2019) на действия организатора торгов департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории №190919/0149892/01. Заявитель сообщает следующее.

19.09.2019 на официальном сайте www.torgi.gov.ru Департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города Новосибирска размещены извещение и аукционная документация о проведении открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории - в границах ул. Костычева, ул. Вертковской, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе (далее - аукцион).

Предметом указанного аукциона является право на заключение договора о развитии застроенной территории.

Аукцион будет проводиться на основании постановления мэрии города Новосибирска от 13.09.2019 № 3443 «О проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в границах ул. Костычева, ул. Вертковской, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе города Новосибирска».

Имеются основания для отмены вышеуказанного аукциона, в связи со следующими обстоятельствами:

1.В соответствии с частью 7 статьи 46.1 ГрК РФ развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.2 настоящего Кодекса.

Руководствуясь ч. 3. ст. 46.1. Градостроительного кодекса РФ решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1. многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
2. многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Согласно ч. 8 ст. 39.11. Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: **на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам**, 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, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 10 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В силу положений статей 130, 131 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам 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.

Таким образом, исходя из положений подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что законодатель запрещает проведение аукциона в отношении земельного участка, на

котором расположены объекты капитального строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

В границах спорного земельного участка расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено) принадлежащие ООО «Союз-10» ИНН 5404141493, а именно вырыт котлован, под строительство многоквартирного жилого дома и установлены сваями, под укладку свайного фундамента.

20.02.2017 определением Арбитражного суда Новосибирской области в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) А45-2845/2017 возбуждено дело о банкротстве должника ООО «Союз-10».

Заявитель является конкурсным кредитором в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Союз-10».

В настоящее время арбитражным управляющим ООО «Союз-10» в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) А45-2845/2017 в Арбитражный суд Новосибирской области подано заявление о введение внешнего управления, на основании принятого на общем собрании кредиторов решения.

Ввиду того, что в границах спорного земельного участка расположен объект незавершенного строительства, принадлежащий ООО «Союз-10», проведение аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории противоречит нормам действующего законодательства РФ.

2.Руководствуясь ч. 7. ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: **земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.**

08.07.2016 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru Департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города Новосибирска размещены извещение и аукционная документация о проведении открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории — в границах ул. Костычева, ул. Вертковской, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе.

В связи с тем, что для участия в аукционе подана только одна заявка, аукцион признается несостоявшимся.

По результатам проведенного аукциона был заключен договор о развитии застроенной территории от 07.09.2016 № 36 с единственным участником аукциона - ООО «ТрестМонтажСтрой».

Срок исполнения договора - 10 лет.

01.02.2019 года между ООО «ТрестМонтажСтрой» и мэрией города Новосибирска в рамках дела № А45-16838/2018 было заключено мировое соглашение, по условиям которого ООО «ТрестМонтажСтрой» взяло на себя обязательство погасить до декабря 2019 года задолженность по заключенному договору о развитии застроенной территории от 07.09.2016 №36.

Таким образом, на момент организации и проведения настоящего аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории - в границах ул. Костычева, ул. Вертковской, пер. 3-го Серафимовича, пер. 3-го Римского-Корсакова в Ленинском районе существует действующий договор о развитии застроенной территории от 07.09.2016 № 36.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании изложенного, департаменту земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска надлежит представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области в срок до **29.10.2019г.** документы и сведения, указанные в ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии

по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **31.10.2019 в 14-00 часов** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, каб. 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность).

Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Ответственность за непредставление информации антимонопольному органу либо представление заведомо недостоверных сведений предусмотрена статьей 19.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Регистрация участников рассмотрения жалобы в кабинете № 1016 за 15 минут до начала рассмотрения (10 этаж).