

(уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении торгов)

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба <...>. (вх. № 12753 от 01.11.2019 года) на действия организатора торгов мэрии города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений при проведении открытого 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.

Заявитель сообщает следующее.

19.09.2019 на официальном сайте www.torgi.gov.ru Департаментом имущественных и земельных отношений мэрии города Новосибирска размещены извещение и аукционная документация о проведении открытого 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 (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».

Заявитель полагает, что имеются основания для отмены результатов вышеуказанного аукциона, в связи со следующими обстоятельствами:

1. В соответствии с частью 7 статьи 46.1 Градостроительного Кодекса решение о развитии застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 40.2 настоящего Кодекса.

Руководствуясь ч. 3. ст. 46.1 Градостроительного Кодекса 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 ч. 1 ст. 1 Градостроительного Кодекса установлено, что объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

В силу положений ст. 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 их прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Согласно пункту 1 ст. 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации 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.

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 540-141 493, а именно вырыт котлован, под строительство многоквартирного жилого дома и установлены сваи, под укладку свайного фундамента.

20.02.2017 определением Арбитражного суда Новосибирской области в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) А45-2345/2017 возбуждено дело о банкротстве должника ООО «Союз».

Заявитель является конкурсным кредитором в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Союз-1».

В настоящее время арбитражным управляющим ООО «Союз-10» в рамках дела в несостоятельности (банкротстве) А45-2845/2017 в Арбитражный суд Новосибирской области подано заявление о введении 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 п. 7 ч. 8 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 мэрии города Новосибирска размещены извещение и аукционная документация о проведении открытого 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.

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 № А45-16828/2018 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 № 30.

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 частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 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 вышеизложенного, заказчику Департаменту земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок до 11.11.2019 года документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 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.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области 13.11.2019 года в 11:00 часов по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 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.*

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

Примечание:

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