

(Уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении торгов)

Уважаемый «...»!

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба (вх. № 7026 от 01.08.2016 года) Общества с ограниченной ответственностью «Новые Технологии Строительства» на действия организатора торгов Администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области при проведении торгов в форме аукциона по предоставлению в аренду земельного участка с местоположением: Новосибирская область, Чановский район, р.п.Чаны, ул. Ленина 235/6, площадью 1271 кв.м., категорией земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер <...> :27:010133:163, разрешенное использование: для строительства многоквартирного жилого дома, сроком на 5 (пять) лет (извещение № 170616/2858364/01 на сайте <http://torgi.gov.ru>).

Заявитель сообщает следующее.

Стартовая цена размера годовой арендной платы за использование земельного участка определена на основании Отчета № 06/16-01 «Об определении рыночной стоимости права годовой арендной платы за использование земельного участка», выполненного ЗАО Финансово-правовая группа «АРКОМ», составляет 12 034 (двенадцать тысяч тридцать четыре) рубля 00 копеек. Ограничений и обременений на вышеуказанный земельный участок нет.

Частью 1 статьи 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) регламентировано, что условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

Информационное сообщение о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка является приложением к постановлению администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области от 16.06.2016 года № 172, которым руководствуется администрация при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:27:010133:163. Договор аренды земельного участка является приложением № 1 к Информационному сообщению о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Согласно пункту 1.3. Договора аренды земельного участка разрешенное использование земельного участка: для строительства многоэтажного жилого дома, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение: Новосибирская область, Чановский район, р. п. Чаны, ул. Ленина 235/6, кадастровый номер <...> :27:010133:163, срок: 5 (пять) лет. Этим же пунктом Договора предусмотрено изменение разрешенного использования и исключительно с письменного согласия Арендодателя, что оформляется в виде дополнительного соглашения к договору.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

В соответствии с частями 2 и 3 статьи 37 Градостроительного Кодекса Российской Федерации применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

На основании статьи 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции.

В случае предоставления земельного участка в аренду земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды (подпункт 3 пункта 1 статьи 39.1 ЗК РФ), который по общему правилу, установленному пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ, заключается на торгах.

В соответствии с частью 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Следовательно, предоставление земельного участка публичным собственником заинтересованному лицу для целей, не предусмотренных договором аренды, предполагает его расторжение и последующее распоряжение им путем проведения торгов. Изменение разрешенного использования в рамках действующего договора в виде заключения дополнительного соглашения нарушает принцип публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления земельных участков, направлено на обход процедур, предусмотренных действующим земельным законодательством.

Данная правовая позиция подтверждается судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.06.2016 года № Ф03- 2428/2016 по делу № А51 -18028/2015).

Изменение вида разрешенного использования земельного участка по соглашению сторон без проведения торгов может привести к созданию преимущественных условий деятельности хозяйствующего субъекта и нарушению Федерального закона «О защите конкуренции».

По мнению заявителя, действия администрации р.п.Чаны Чановского района Новосибирской области при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу земельного участка местоположением: Новосибирская область, Чановский район, р.п. Чаны, ул. Ленина 235/6, площадью 1271 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер <...> :27:010133:163, разрешенное использование: для строительства многоквартирного жилого дома, сроком на 5 (пять) лет, выразившиеся в размещении проекта договора аренды земельного участка как неотъемлемой части информационного сообщения и документации по проведению аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, нарушают требования части 17 статьи 39.8 ЗК РФ, могут привести к ограничению конкуренции на рынке строительства.

Информация о поступлении указанных жалоб размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: [www.novosibirsk.fas.gov.ru](http://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 изложенного, Администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 08 августа 2016 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 **10 августа 2016 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).

Примечание:

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