(Уведомление о поступлении жалобы

и о приостановлении торгов)

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалобаИндивидуального предпринимателя Патерик **<...>** (вх. № 13066 от 21.07.2021 года) на действия организатора торгов департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для строительства, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, свободного от прав третьих лиц (лот № 3 – земельный участок с кадастровым номером **<...>**).

Заявитель сообщает следующее.

Мэрией города Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска опубликовано (на сайте www.torgi.gov.ru, а также на официальном сайте города Новосибирска www.novo-sibirsk.ru) Извещение о проведении аукционов на 03 июня 2021 года на право заключения договоров аренды земельных участков для строительства, включенных в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) (далее по тексту - Извещение).

Подателем жалобы оплачен задаток на сумму 635000 рублей и 27.05.2021 г. подана заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для строительства по ул. Варшавской в Советском районе (площадь земельного участка: 3087 кв. м. Кадастровый номер земельного участка - **<...>**). Заявка зарегистрирована за №1567.

В соответствии с Извещением, заявки принимаются по 31 мая 2021 года. Извещением также определена дата рассмотрения заявок на участие в аукционе: 01 июня 2021 года. А также дата и время проведения аукциона: 03 июня 2021, в 10-00 час. по новосибирскому времени.

После осмотра земельного участка подателем жалобы было принято решение об отказе от участия в аукционе. В связи с чем 02.06.2021 г. подателем жалобы подано уведомление об отзыве заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для строительства по ул. Варшавской в Советском районе (площадь земельного участка: 3087 кв. м. Кадастровый номер земельного участка -**<...>**). В данном уведомлении содержалась просьба о возврате задатка по указанным реквизитам.

Извещением предусмотрено, что в случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона. Лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем задатки возвращаются в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона. Задаток

возвращается на счет, указанный в заявке на участие в аукционе.

В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренда земельного участка, расположенного по ул. Варшавская в Советском районе, кадастровый номер**<...>**, площадь участка - 3087 кв. м, от 01.06.2021 г., для участия в аукционе подана и оплачена только заявка подателя жалобы.

В соответствии с Протоколом о результатах аукциона №931 от 03.06.2021 г. установлено, что Индивидуальным предпринимателем Патерик **<...>** было подано уведомление об отзыве заявки, сам аукцион признан несостоявшимся, однако принято решение направить для подписания в ее адрес договор аренды земельного участка.

Податель жалобы считает данные действия комиссии по организации и проведению торгов в сфере земельных отношений неправомерными, нарушающими ее права и действующее законодательство.

Как следует из статей 329 и 380 ГК РФ, задаток представляет собой один из способов обеспечения исполнения обязательства. Торги являются способом заключения договора. Обязанность участника торгов внести задаток установлена в целях обеспечения заключения договора между организатором торгов и лицом, выигравшим торги.

Согласно пункту 4 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

В силу пункта 5 статьи 447 ГК РФ аукцион или конкурс, в которых принял участие только один участник, признаются несостоявшимися.

На основании изложенного податель жалобы считает, что задаток должен быть возвращен участнику аукциона, который был признан несостоявшимся.

Однако задаток до настоящего времени подателю жалобы не возвращен.

В соответствии с Извещением, на земельном участке имеется древесно-кустарниковая растительность. В действительности же практически по всему участку имеются большие многолетние деревья.

Согласно того же Извещения, часть земельного участка расположена в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-110 кВ НГЭС-Ордынская». На земельный участок установлены ограничения использования земель в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Согласно п. 10 Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 в пределах охранных зон ВД любые мероприятия, в том числе посадка и вырубка деревьев и кустарников, запрещены без письменного согласования сетевых организаций равно как для юридических, так и для физических лиц.

При проведении аукциона, организатором не проведены мероприятия по согласованию мероприятий по вырубке деревьев в охранной зоне. Вследствие чего, использовать земельный участок по назначению, указанному в договоре аренды (для строительства), не предоставляется возможным.

Индивидуальным Предпринимателем Патерик **<...>** в адрес Мэрии была направлена претензия с требованием вернуть задаток. От Мэрии подучен ответ на претензию, о том, что задаток возвращен не будет и Мэрия просит подписать договор аренды.

В соответствии с отметкой на почтовом конверте, Договор аренды был направлен Мэрией в ее адрес 16.06.2021 г.

08.07.2021 г. подателем жалобы получен Договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска №133260m. Договор не содержал дат и печати Арендодателя. При этом в договор были внесены условия, которых ранее (в момент публикации документации по аукциону) в договоре не было. А именно недостатки, указанные в п. 7.1. договора, которые делают земельный участок полностью непригодным для строительства в соответствии с его разрешенным использованием. Кроме того, в договоре аренды имеется условие о том, что Арендодатель не несет ответственности за недостатки предоставленного в аренду земельного участка (пункт 5.4. Договора),

09.07.2021 г. все экземпляры указанного договора подписаны и переданы подателем жалобы в Мэрию вместе с сопроводительным письмом (вх. №31/06426 от 09.07.2021 г.)

Руководствуясь принципом свободы договора, в адрес Мэрии также был направлен для рассмотрения протокол разногласий к договору аренды с условиями, которые являются абсолютно адекватными и обоснованными.

Так в соответствии с протоколом разногласий, договор аренды дополнялся пунктом 6.8. в соответствии с которым, Договор должен быть признан недействительным в случае, если имеющиеся на земельном участке недостатки, указанные в п. 7.1. Договора, не позволяют Арендатору использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием.

При отсутствии такого условия в договоре, а также с учетом внесенных Мэрией (арендодателем) условий о недостатках за которые арендодатель не отвечает, делают договор бесполезным для арендатора.

Другими словами, Мэрия города Новосибирска отказывается возвращать задаток, вынуждая заключить договор аренды земельного участка для строительства, на котором произвести строительные работы невозможно ввиду имеющихся недостатков, за которые Мэрия города Новосибирска нести ответственность отказывается по условиям договора.

В соответствии с п. 5.2. Договора, изменения и дополнения к условиям договора будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон.

Протокол разногласий Арендодателем не подписан. Следовательно, изменения и дополнения к условиям договора не действительны.

Договор подписан Индивидуальным предпринимателем Патерик **<...>** в установленный срок и направлен Арендодателю для подписания и сдачи документов на государственную регистрацию.

В соответствии с п. 7.4. Договора, Арендодатель должен не позднее пяти рабочих дней направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области заявление о государственной регистрации Договора.

С целью соблюдения сроков на подписание и регистрацию Договора, 16.07.2021 г. (т.е. в установленный 30-дневный срок с момента направления договора аренды в адрес арендатора) Индивидуальным предпринимателем Патерик **<...>**в адрес Мэрии города Новосибирска было направлено требование о направлении договора аренды на государственную регистрацию без Протокола разногласий (в случае, если Арендодатель не согласен с условиями протокола). Указанное требование было направлено в Мэрию через специальный ящик, установленный в здании мэрии (поскольку сотрудники мэрии отказываются принимать посетителей и ставить отметки на входящих документах), а также направлено почтой.

Однако до настоящего времени Арендодатель договор аренды земельного участка не направил на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

Подписанный экземпляр договора аренды (с датами и печатями арендодателя) Индивидуальному предпринимателю Патерик **<...>** так и не передан, для того, чтобы она могла самостоятельно обратиться за его государственной регистрацией,

В соответствии с пунктом 14 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и Протоколом о результатах аукциона №931 от 03.06.2021 г. уполномоченный орган (Мэрия города Новосибирска) в течение десяти дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе, обязан направить в адрес Индивидуального предпринимателя Патерик **<...>** три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка.

Уполномоченным органом (Мэрией) нарушен установленный законом срок для направления проекта договора. Так протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписан 01.06.2021 г., а проект договора (в соответствии с отметкой на почтовом конверте) направлен только 16.06.2021 г. (копия конверта прилагается). Кроме того, проект договора направлен без печатей арендодателя, без даты подписания и срока действия, что не может рассматриваться как «подписанный» проект договора.

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 вышеизложенногодепартаменту земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирсканадлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 28.07.2021 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**30.07.2021года**в **14-00часов** 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.*

В связи со сложной санитарно-эпидемиологической обстановкой и на основании указа Президента Российской Федерации от 02 апреля 2020 года № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» и письма ФАС России от 19.03.2020 № ПЗ/21986/20 уведомляем о рассмотрении жалобы 30.07.2021 года в 14-00 часов путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении жалобы Новосибирским УФАС России посредством ВКС следует пройти по ссылке: **<...>** и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеокамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте to54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении жалобы в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту to54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лица, участвующего в рассмотрении жалобы или его представителя, жалоба может быть рассмотрена в отсутствие указанного лица.

При этом представители лица вправе участвовать при рассмотрении жалобы лично. Рассмотрение состоится по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, этаж 3, каб.915, регистрация в кабинете 1016, этаж 10. Представители допускаются к рассмотрению при соблюдении масочного режима и иных мер, связанных с недопущением распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19).

Примечание:

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