

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ООО «Феникс-М» на действия организатора торгов Администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области по проведению открытого аукциона по продаже земельного участка.

Заявитель сообщает, что 06 марта 2014 года, администрация города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области на основании постановления администрации города Куйбышева от 05.03.2014 № 239 «О проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка» разместила на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещение № 060314/0306152/01, о проведение аукциона по продаже земельного участка общей площадью 2614 кв.м. (+/- 18 кв.м.), местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое здание. Участок находится примерно в 10 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, город Куйбышев, квартал 10, дом 6а, с кадастровым номером: 54:34:012404:23 из земель населенных пунктов, разрешенное использование - для организации торговли.

В процессе ознакомления с данной документацией и указанным правовым актом, ООО «Феникс-М» было установлено, что данный аукцион был объявлен в нарушение норм Земельного кодекса РФ.

В п.3.1 формы заявки на участие в открытом аукционе по продаже земельного участка установлена обязанность участника торгов соблюдать «Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808. Данные правила проведения торгов были утверждены правительством в соответствии со ст.38 ЗК РФ.

Частью 1 ст. 38 ЗК РФ предусмотрено, что предметом торгов может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 ст. 30 ЗК РФ земельный участок. При этом ст. 30 ЗК РФ устанавливает порядок предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков - для строительства, в то время как в извещении о проведении аукциона указано разрешенное использование данного земельного участка - для организации торговли.

Предоставление земельных участков для организации торговли, не связано со строительством, в связи, с чем предоставление таких земельных участков (для целей не связанных со строительством) должно осуществляться в порядке, предусмотренном статьей 34 Земельного кодекса РФ без проведения торгов.

Таким образом, земельный участок, предназначенный для целей не связанных со строительством, указанный организатором торгов в качестве предмета аукциона, не может быть продан по результатам данного аукциона. Так как проведение аукциона по его продаже не регламентируется нормами ст. 38 ЗК РФ и «Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808. В связи с чем, заявитель считает, что организатором торгов нарушен порядок организации и проведения торгов в отношении земельных участков предоставляемых гражданам и юридическим лица для целей не связанных со строительством.

Кроме этого, в соответствии с разъяснениями Министерства экономического развития РФ, данными в письме №Д23-1914 от 25 мая 2010 года, сданный в аренду земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть выставлен на торги в порядке, предусмотренном статьями 38, 38.1, 38.2 Земельного кодекса РФ.

В извещении о проведении аукциона по продаже данного земельного участка имеется информация о том, что земельный участок сдан в аренду на основании договора сроком до 09.12.2047 года. При этом информация о согласии арендатора на проведение торгов, и о его отказе от предоставленного ему, на основании п.8 ст. 22 ЗК РФ, преимущественного права выкупа арендуемого земельного участка, в извещении отсутствует.

В связи с этим, победитель аукциона фактически может оказаться лишенным права заключить по итогам этого аукциона договор купли-продажи данного земельного участка, по причине несоблюдения организатором торгов установленного ст.250 Гражданского кодекса РФ порядка для реализации преимущественного права арендатора земельного участка, что вызовет конфликт интересов двух хозяйствующих субъектов. Таким образом, есть основания полагать, что действия организатора торгов по продаже данного участка, направлены на воспрепятствование осуществлению деятельности хозяйствующего субъекта - арендатора указанного земельного участка.

Так же, организатором торгов, в извещении №060314/0306152/01 о проведении открытого аукциона, размещенном на официальном сайте 06.03.2014 года, указаны иные реквизиты для перечисления задатка, чем предусмотренные в информационном сообщении о проведении данного аукциона, опубликованном в официальном печатном издании.

В связи с чем, по мнению заявителя, организатор торгов указанными действиями вводит участников торгов в заблуждение, создавая при этом преимущественные условия для участия в торгах, участникам торгов в зависимости от источника получения ими информации о данном аукционе.

Так же ООО «Феникс-М» полагает, что организатором торгов нарушен порядок определения победителя торгов и заключения договора купли-продажи земельного участка. В размещенной документации организатором торгов установлено требование, что «в случае признания аукциона несостоявшимся по причине наличия 1 (одного) участника аукциона, Администрация города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области вправе заключить с данным претендентом договор купли-продажи земельного участка на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона».

В соответствии с п.27 ст. 38.1 ЗК РФ, организатор торгов по продаже земельного участка предусмотренного для жилищного строительства вправе заключить в таком случае договор с единственным участником. В тоже время, организатор торгов указывает в извещении, что установленное разрешенное использование земельного участка, являющегося предметом аукциона - для организации торговли, т.е. земельный участок не предназначен для жилищного строительства. Таким образом, организатор торгов незаконно установил основание для признания единственного участника победителем аукциона по продаже данного земельного участка и заключения с ним договора купли-продажи.

Заявитель считает, что заключение с таким претендентом, договора купли-продажи земельного участка на условиях указанных в извещении о проведении аукциона противоречит, п. 31 и 32 «Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, в части установления последствий признания торгов несостоявшимися.

Информация о поступлении указанной жалобы 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 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 вышеизложенного, организатору торгов Администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области по проведению открытого аукциона по продаже земельного участка надлежит представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской в срок до 26.03.2014г. 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 28.03.2014г. в 10-00 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.

Регистрация участников рассмотрения жалобы в кабинете № 1016 (10этаж).