

5
В Управление Федеральной антимонопольной
службы по городу Москве
Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4,
стр. 1

Заявитель: ООО «Плаза-Групп»
Адрес места нахождения: 117342, Москва, ул.
Профсоюзная, 71
Почтовый адрес: 117342, Москва, ул. Профсоюзная,
71
Контактный телефон: отсутствует
Электронная почта: shura.ligachev@mail.ru
Факс: отсутствует

Арендодатель:
Администрация
городского округа Реутов
Адрес места нахождения: Московская область, г.
Реутов, ул. Ленина, д. 27
Почтовый адрес: 143966, Московская область, г.
Реутов, ул. Ленина, д. 27
Телефон(факс): 8 (495) 528-32-32
Электронная почта: reutov@reutov.net

Организатор торгов:
ООО «Центр индивидуальных правовых
консультаций»
Адрес места нахождения: Москва, ул. Машкова,
д.2/13, стр. 1, помещение 1.
Почтовый адрес: 105062, Москва, ул. Машкова,
д.2/13, стр. 1, помещение 1
телефон: 8 (963) 754-6846,
Электронная почта: mc-center@inbox.ru.

Московское УФАС
Рег.номер: 33819
Зарегистрирован: 16.08.2016



ЖАЛОБА
на действия (бездействие) организатора торгов
при организации и проведении аукциона

Обществом с ограниченной ответственностью «Плаза-Групп» была подана заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:48:0010206:1966 из земель, находящихся в государственной собственности, расположенного по адресу: Московская область, г. Реутов, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «объекты гаражного назначения» (номер извещения на сайте www.torgi.gov.ru– 080716/7124601/01).

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся Организатором аукциона ежедневно (кроме субботы и воскресенья и праздничных дней), начиная с момента публикации извещения о проведении аукциона, с 12.00 до 17.00 часов, в пятницу с 12.00 до 16.00 часов, кроме перерыва на обед с 13.00 до 14.00, по адресу: 125364, Москва, ул. Свободы, д.42, каб. 4. Иных способов подачи заявок Организатор аукциона не допускал.

ООО «Плаза-Групп» в пятницу 05.08.2016 не смогло подать заявку, так как по указанному адресу найти каб. 4 не удалось, поскольку дом по адресу ул. Свободы, д. 42 является жилым, а на первом этаже информации позволяющей обнаружить место приема заявок не обнаружилось. При этом на звонки по телефону указанному в извещении - 8 (963) 754-6846 никто не отвечал.

В понедельник 08.08.2016 с третьей попытки удалось дозвониться до организатора, который не представился и сообщил, что на месте его нет, но его помощник сейчас выйдет на улицу и примет заявку. Т.е. прием заявки осуществлялся на улице, а не в приспособленном для этого помещении.

При этом сотрудник ООО «Центр индивидуальных правовых консультаций» Беленький В.П. приняв конверт с документами, только после убедительной просьбы написал расписку о приеме заявки.

В конверте, оформленном в соответствии с требованиями документации находилась заявка на участие в аукционе по утвержденной форме и платежное поручение, подтверждающее внесение задатка и описи документов, представляемых для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка

Однако как указано в протоколе рассмотрения заявок от 08.08.2016 ООО «Плаза-Групп» отказано в допуске к участию в аукционе на основании ч. 8 ст. 39.12. Земельного кодекса РФ в связи с отсутствием задатка.

Задаток: 50 % от начального (минимального) размера годовой арендной платы: 1 265 524 (один миллион двести шестьдесят пять тысяч пятьсот двадцать четыре) рубля 21 копейка. Заявитель перечислен на счет Организатора торгов еще 05.08.2016.

Отсутствие задатка объясняется только лишь одной причиной – не желанием организатора торгов допускать нашу компанию до участия в аукционе.

Указанные нами факты говорят о том, что организатор фактически не допускал возможности приема заявок, вводя тем самым в заблуждение потенциальных участников.

Кроме того, извещение о проведении аукциона опубликовано с нарушениями действующего законодательства, которые значительно снижают круг потенциальных участников, тем самым ограничивая конкуренцию.

1. В соответствии с пп. 2 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона. В нарушение названной нормы права, информация об уполномоченном органе в опубликованном извещении отсутствует.

2. В соответствии с пп.4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих: предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку, сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение на дату опубликования указанного извещения.

Однако в опубликованной документации отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Согласно разъяснениям, содержащихся в письме Минэкономразвития РФ, положение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения также является соблюдением условий, предусмотренных пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Согласно приказу Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», вид разрешенного использования – объекты гаражного назначения, предусматривает размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек.

Между тем в комплекте документов опубликованных на официальном сайте www.torgi.gov.ru сведения о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения либо отсутствуют, либо представленные сведения не содержат всей необходимой информации. следовательно, не соответствуют требованиям установленным ЗК РФ, что является существенным нарушением порядка проведения торгов и не позволяет потенциальному участнику аукциона принять решение об участии в торгах, тем самым нарушая права и законные интересы.

Так, в аукционной документации отсутствуют сведения о технических условиях подключения к сетям теплоснабжения и электроснабжения. Технические условия подключения к сетям водоснабжения и водоотведения не содержат сведений о сроках подключения объекта к сетям, а также сведений о плате за подключение.

Отсутствие указанных сведений не позволяет оценить возможность своего участия в торгах, поскольку сведения о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения являются существенными сведениями, которые позволяют определить, в том числе примерную стоимость строительства на указанном земельном участке.

3. Постановлением Администрации города Реутов от 01.07.2016 № 115-ПА срок аренды земельного участка установлен – 3 года.

Вместе с тем, срок аренды земельного участка установлен с нарушением положений действующего законодательства, требования которого в данной части носят императивный характер.

Так, в соответствии с п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 № 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» установлено, что в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, увеличенный в два раза, который определяется в зависимости от площади объекта капитального строительства и составляет от 9 до 54 месяцев, с учетом увеличения - от 18 до 108 месяцев соответственно.

То есть согласно названному приказу от 27.02.2015 № 137/пр, общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, равен:

- при строительстве объекты площадью до 1 500 м² – 9 месяцам, что с учетом п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ составляет 18 месяцев и, соответственно 1,5 года.

- при строительстве объекты площадью от 1 500 м² до 5 000 м² – 16 месяцам, что с учетом п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ составляет 32 месяца и, соответственно 2,6 года.

- при строительстве объекты площадью от 5 000 м² до 10 000 м² – 19 месяцам, что с учетом п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ составляет 38 месяцев и, соответственно 3,16 года.

- при строительстве объекты площадью от 10 000 м² до 20 000 м² – 27 месяцев, что с учетом п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ составляет 54 месяца и, соответственно 4,5 года.

- при строительстве объекты площадью от 20 000 м² до 30 000 м² – 33 месяцам, что с учетом п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ составляет 66 месяца и, соответственно 5,5 года.

- при строительстве объекты площадью 30 000 м² и более – 42 месяца, что с учетом п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ составляет 84 месяца и, соответственно 7 лет.

- при строительстве комплекса зданий – 54 месяца, что с учетом п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ составляет 108 месяцев и, соответственно 9 лет.

Таким образом, срок договора аренды в любом случае не может составлять 3 года (что равно 36 месяцам), как то, указано в извещении о проведении аукциона.

Вероятнее всего, при определении срока договора аренды, администрация исходила из пп 1 п. 8 ЗК РФ, предусматривающего что договор аренды заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Вместе с тем, названный подпункт ст. 39.8 ЗК РФ, не может быть положен в основу для определения срока действия договора аренды, поскольку именно в пункте 9 ст. 39.8 ЗК РФ идет речь про предоставление земельного участка в аренду на аукционе.

Учитывая изложенное, срок договора аренды установлен в нарушение названных нормативных правовых актов.

Неправильное определение срока договора аренды, вне зависимости от того, в большую или меньшую сторону увеличен срок, нарушает права потенциальных арендаторов и ограничивает конкуренцию, поскольку при сокращении данного срока вопреки императивному правилу, установленному законодателем, арендатор лишается права владеть и пользоваться земельным участком в установленные законодательством сроки, а при увеличении срока аренды вопреки требования закона, не исключается риск признания данного договора недействительным, что также будет иметь для арендатора негативные последствия, в том числе в случае, если последний заключит со своими контрагентами какие-либо договоры, срок действия которых будет соответствовать сроку действия договора аренды.

4. Если на земельном участке расположены здание, сооружение объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, либо находящиеся в государственной или муниципальной собственности, то согласно п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Между тем, при сравнении сведений публичной кадастровой карты – <http://maps.rosreestr.ru/> и сведений информационных ресурсов – www.maps.yandex.ru,

www.maps.google.ru на указанном земельном участке помимо детской и спортивной площадки, имеется сооружение (подземный гараж), что исключает возможность предоставления земельного участка в аренду на аукционе,

При этом в аукционной документации упоминание о таком сооружении отсутствует.

При фактическом осмотре земельного участка выявлено, что на участке действительно имеется сооружение – въезд-выезд из подземного гаража (фото прилагается), таким образом, указанный земельный участок фактически уже застроен и аукцион проводится под владельца гаража, для придания объекту законного статуса.

5. В п. 5.1.2. общих условий проведения аукциона Документации об открытом аукционе установлено требование о включении в состав заявки копии общегражданского паспорта РФ уполномоченного представителя, в случае если заявка подается таким лицом от имени заявителя, а также доверенности, которая должна быть заверена нотариально.

Организатор аукциона в соответствии со ст. 39.12. ЗК РФ не вправе требовать представление заявителем иных документов, кроме как установленных в п. 1 указанной статьи, а именно:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

То есть, предоставление копии паспорта и доверенности в соответствии названными положениями ЗК РФ, осуществляется только в отношении заявителя, а не его уполномоченного представителя.

Таким образом, требование о предоставлении копии паспорта представителя и нотариально заверенной доверенности противоречит п. 1 ст. 39.12. ЗК РФ.

Аналогичное необоснованное требование относится и к описи документов, поскольку в соответствии с формой описи, являющейся приложением к документации, данная опись должна быть подписана заявителем, и на ней должна быть проставлена печать.

5.1. В соответствии с п.1 ст. 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации нотариально удостоверяется доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами должна.

То есть в ГК РФ предусмотрен исчерпывающий перечень случаев, при которых доверенность удостоверяется нотариально.

При этом, ни нормы ГК РФ, в том числе и ст. 447-449, ни нормы ЗК РФ не содержат указания на то, что доверенность на право подачи заявки от имени заявителя на участие в аукционе требует обязательного нотариального удостоверения.

Вместе с тем, п. 5.1.2. общих условий проведения аукциона Документации об открытом аукционе установлено требование о включении в состав заявки также доверенности, которая должна быть заверена нотариально.

Тем самым, участник аукциона должен нести дополнительные расходы для участия в аукционе, связанные с оплатой услуг нотариуса по заверению доверенности.

5.2. В п.п. 6.2.2.–6.2.5. общих условий проведения аукциона Документации об открытом аукционе обязывают заявителей подавать заявку с прилагаемыми к ним документами в запечатанном конверте. При этом на таком конверте должны быть указаны сведения, позволяющие идентифицировать заявителя.

То есть, фактически целесообразность подачи заявки в запечатанном конверте, отсутствует, поскольку перечень прилагаемых документов минимален и включает в себя

только заявку, копию паспорта заявителя, доказательства уплаты задатка (не учитывая доверенность и копию паспорта представителя).

Наоборот указанные требования (предоставление заявки в запечатанном конверте) накладывает на заявителя дополнительные обязанности и расходы в виде стоимости конверта, пускай эти расходы и являются минимальными.

При этом ЗК РФ указанного требования при подаче заявки не устанавливает. Следовательно, указанные требования не основаны на нормах закона.

6. Пунктом 6.1. общих условий проведения аукциона Документации об открытом аукционе установлено, что условия аукциона, порядок и условия заключения договора аренды являются условиями публичной оферты.

Между тем, извещение о проведении торгов не является публичной офертой, поскольку договор, заключаемый на торгах, не может быть заключен с любым лицом, которое отзовется на оферту, что согласно п. 2 ст. 437 ГК РФ является существенным признаком публичной оферты.

Извещение является актом, выражающим волю организатора торгов заключить договор путем проведения торгов и фиксирующим основные параметры торгов, включая необходимые характеристики договора.

Наличие в документации указание на публичную оферту, вводит потенциальных участников в заблуждение относительно обязанности арендодателя заключить договор аренды с любыми лицами, подавшими заявки вне зависимости от результатов аукциона.

7. В соответствии с п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

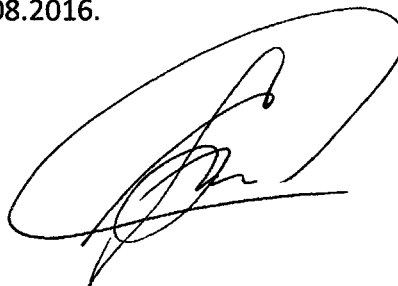
Вместе с тем, в проекте договора аренды предусмотрено прямо противоположное право арендатора, что противоречит вышеназванному положению ЗК РФ.

На основании вышеизложенного и ст. 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу:

признать жалобу обоснованной и выдать предписание об отмене аукциона.

перечень прилагаемых к жалобе документов:

- расписка в приеме заявки;
- протокол рассмотрения заявок от 08.08.2016.



А.С. Чикавинский