

Комиссии УФАС России по Московской области
по рассмотрению жалоб в порядке ст.18.1
Федерального закона № 135-ФЗ

to50@fas.gov.ru

ЖАЛОБА на действия (бездействия) Организатора торгов

1) наименование, указание на место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона организатора торгов:

Наименование: Комитет по конкурентной политике Московской области.

Место нахождения и почтовый адрес: 143407, Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 1.

Адрес электронной почты: zakaz-mo@mosreg.ru.

Тел.: /факс: +7 (498) 602-05-69.

Организационно – технические функции по организации и проведению аукциона осуществляет:

Наименование: Государственное казенное учреждение Московской области «Региональный центр торгов» (сокращенное наименование - ГКУ «РЦТ»).

Место нахождения и почтовый адрес: 143441, Московская область, Красногорский район, п/о Путилково, 69-й км МКАД, бизнес-центр «Гринвуд», стр. 17, 5 этаж

Адрес электронной почты: torgi@rctmo.ru.

2) фамилия, имя, отчество, сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона, номер факса:

Фамилия:

Имя:

Отчество:

Сведения о месте жительства:

Почтовый адрес:

Адрес электронной почты:

Номер контактного телефона:

Номер факса: отсутствует.

3) указание на обжалуемые торги, если размещение информации об обжалуемых торгах на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, адрес сайта, на котором она размещена

извещение №250118/6987935/10 от 25.01.2018 (открытый аукцион)

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА № АЗ-ЛОТ/18-60 на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Лотошинского муниципального района Московской области, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства;

Адрес сайта: <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=25959204&lotId=25959334&prevPageN=2>

4) указание на обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов

Порядок организации и проведения торгов установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.

Подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

Согласно пункту 2.6. Аукционной документации Организатором торгов установлено следующее:

Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

Срок аренды - 9 (девять) лет.

Таким образом, в извещении о проведении аукциона Организатором торгов установлен срок аренды, не соответствующий требованиям подпункта 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса.

Данная норма права является императивной и не предоставляет право Организатору торгов (муниципальному образованию) самостоятельно определять срок действия договора аренды, в том числе уменьшать или увеличивать срок, указанный в законе.

Установление Организатором торгов указанных сроков нарушают права и законные интересы граждан.

Довод Организатора торгов о том, что аукцион является **открытым** и они не могут устанавливать срок аренды 20 лет ввиду того, что в нем могут принять участие как физические лица, так и юридические лица, **несостоятелен**, так как Федеральный закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ, регулирующий отношения, возникающие в связи с ведением гражданами личного подсобного хозяйства, **не допускает** ведения личного хозяйства юридическими лицами.

Согласно данному закону, личное подсобное хозяйство ведется **гражданином** или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства **членами его семьи** в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства (ч.2 ст.2).

Полагаю, что в случае подачи заявки юридическим лицом на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с указанным видом разрешенного

использования, Организатор торгов должен не допускать данную заявку к участию в аукционе на основании подпункта 3 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса.

Также позиция Организатора торгов о том, что срок аренды на 20 лет устанавливается только в случае соблюдения порядка, установленного статьей 39.18 Земельного кодекса, ошибочна и не основана на законодательстве.

Таким образом, Организатор торгов при организации и проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка с разрешенными видами использования для **индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, неверно трактует нормы Земельного кодекса.**

Вместе с тем, в Земельном кодексе есть нормы, позволяющие предоставлять земельные участки, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду **на 9 лет.**

Согласно п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса 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 (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), **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.**

Согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 февраля 2015 г. № 137/пр предельный срок проведения вышеуказанных работ составляет 54 месяца, то есть 4,5 года. Соответственно, срок 4,5 года умножается на 2 и получается 9 лет.

Но, в данном случае надо разбираться понятиями **«выполнение инженерных изысканий, осуществление архитектурно-строительного проектирования и строительства».** Данные понятия отражены в Градостроительном кодексе Российской Федерации.

Статья 47 Градостроительного кодекса «Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Подготовка проектной документации, а также строительство, реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с такой проектной документацией не допускаются без выполнения соответствующих инженерных изысканий».

Статья 48 Градостроительного кодекса «Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику».

Как видно выше, выполнение инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования осуществляется путем подготовки проектной документации.

Однако, согласно части 3 статьи 48 Градостроительного кодекса осуществление подготовки проектной документации **не требуется** при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540, ВРИ: для ведения личного подсобного хозяйства включает в себя размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей).

Таким образом, при строительстве индивидуального жилого дома на земельном участке не требуется подготовки проектной документации. Следовательно, выполнение инженерных изысканий, осуществление архитектурно-строительного проектирования при строительстве индивидуального жилого дома **также не требуется**.

Данные факты еще раз подтверждают, что при проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с разрешенными видами использования для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства необходимо устанавливать **срок аренды 20 (двадцать) лет, (императивная норма)** и являются достаточными для того, чтобы признать в действиях (бездействиях) Организатора торгов нарушение норм Земельного кодекса.

В соответствии с пунктом 4.2 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении торгов.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленного нарушения.

26.02.2018