

проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Обжалуемые действия / бездействие:

1. **Организатором торгов** допущены многочисленные существенные нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов.
2. Допущенные **Организатором торгов** действия, а также бездействие по устранению нарушений порядка размещения информации о проведении торгов, привели в том числе к значительному ограничению конкуренции среди потенциальных участников аукциона.

Доводы жалобы:

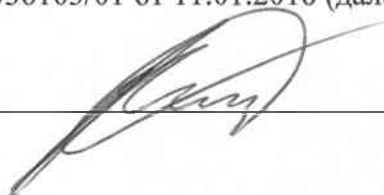
1. В соответствии с подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – **ЗК РФ**) при подготовке и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, срок аренды земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 **ЗК РФ**.

В соответствии со статьей 9 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключается на срок, определенный в соответствии с требованиями пункта 8 статьи 39.8 **ЗК РФ**.

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

В Извещении о проведении торгов №110118/0336103/01 от 11.01.2018 (далее – **Извещение**)

Подпись: _____



и в других документах, содержащихся в документации к аукциону (далее – **Документация**), опубликованной на сайте www.torgi.gov.ru, в частности в проекте договора аренды установлен срок аренды земельного участка 18 месяцев.

Поскольку аукцион в соответствии с Извещением о проведении торгов №110118/0336103/01 от 11.01.2018 на право заключения договора аренды земельного участка для строительства объекта индивидуального жилищного строительства (далее – **Аукцион**) является открытым по составу участников. Таким образом, опубликованное **Извещение** не соответствует нормативным правовым актам, а именно требованиям подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 **ЗК РФ** относительно сроков аренды земельного участка. Таким образом, **Организатором торгов** допущены существенные нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, а значительное сокращение срока аренды земельного участка привело в том числе к значительному ограничению конкуренции среди потенциальных участников аукциона.

2. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 **ЗК РФ** извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Однако, пунктом 9.4 опубликованного **Организатором торгов Извещения** определено, что технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и оплаты изложены в документации об аукционе, что является нарушением указанной выше нормы **ЗК РФ**. Помимо этого, в документации об аукционе в **Технических условиях** не содержится информации о предельных свободных мощностях существующих сетей инженерно-технического обеспечения, максимальной нагрузки.

Таким образом, опубликованное **Извещение** не соответствует требованиям нормативных правовых актов, а именно требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 **ЗК РФ**. Таким образом, **Организатором торгов** допущены существенные нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов.

Сроки подключения в опубликованных предварительных **Технических условиях**, являющихся составной частью **Документации** составляют:

- Технические условия подключения к тепловым сетям – до истечения срока действия **Технических условий**, который установлен 23.05.2020, что составляет около 24 месяцев с предполагаемой даты заключения договора аренды земельного участка по результатам проведенного аукциона.

Подпись: _____



- Технические условия подключения водоснабжения и канализования – 18 месяцев от даты заключения договора о подключении. При этом, потребуются временные затраты для согласования и заключения непосредственно самого договора подключения. Таким образом, срок подключения превышает 18 месяцев.

В соответствии с п. 10 «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденным постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. № 83, Технические условия должны содержать следующие данные:

- максимальная нагрузка в возможных точках подключения;
- срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ;
- срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

В соответствии с п. 5.11. проекта договора аренды (в составе **Документации**) Арендатор обязан в течение срока договора аренды (18 месяцев) обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию инженерных сетей в соответствии с выданными Техническими условиями. В соответствии с п. 4.1. проекта договора аренды (в составе **Документации**) Арендатор обязан в течение срока договора аренды (18 месяцев) осуществить строительство и ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства – индивидуального жилого дома. В соответствии с п. 5.15. проекта договора аренды (в составе **Документации**) Арендатор обязан в течение срока договора аренды (18 месяцев) оформить в установленном порядке имущественные права на возведенный объект. В соответствии с п. 7.3 проекта договора аренды (в составе **Документации**) Арендатор обязан до истечения срока договора аренды освободить земельный участок от всех зданий, строений и сооружений, кроме законно созданных и являющихся недвижимым имуществом.

Для получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства в соответствии с подпунктами 7 и 8 пункта 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ необходимо предоставить документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии), а также схема расположения сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка, подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда).

В соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994

Подпись: _____



№ 51-ФЗ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. В соответствии с пунктом 10 Статьи 40 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Таким образом, для выполнения всех требований договора аренды земельного участка, указанных в проекте договора аренды земельного участка (в составе **Документации**), требуется последовательное выполнение следующих этапов:

- подключить возведенный объект к сетям инженерно-технического обеспечения;
- получить разрешение на ввод в эксплуатацию;
- произвести государственную регистрацию прав собственности.

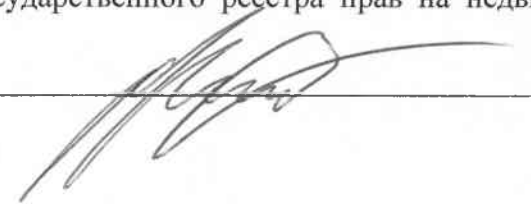
При этом только выполнение первого этапа подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с Техническими условиями с учетом заключения необходимых договоров превышает 18 (Восемнадцать) месяцев. Установленный **Извещением, Документацией** и проектом договора аренды земельного участка срок аренды составляет 18 (Восемнадцать) месяцев.

Учитывая вышесказанное, выданные Технические условия (в составе **Документации**) не соответствуют п. 10 «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденным постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. № 83, так как срок подключения возведенного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения не учитывает установленных **Документацией** условий реализации всего проекта.

Таким образом, опубликованное **Извещение** и **Документация** не соответствует нормативным правовым актам, а именно требованиям пункта 10 «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденным постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. № 83. Не учитывающие условия реализации проекта сроки подключения к сетям инженерно-технического обеспечения привели к значительному ограничению конкуренции среди потенциальных участников аукциона.

3. В соответствии с пунктами 5.4 и 5.4.11 Постановления Правительства Москвы от 28 июня 2016 года № 371-ПП «Об утверждении Единых требований к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве» документация о торгах должна содержать Полученную не ранее чем за 6 месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов информационного сообщения (извещения) о проведении торгов выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое

Подпись: _____



имущество и сделок с ним (далее – **Выписка**).

Документация к аукциону, опубликованная на сайте www.torgi.gov.ru, не соответствует указанному требованию. Вместо **Выписки Документация** содержит:

- Урезанную **Выписку** в качестве Приложения 1 к проекту договора аренды земельного участка: в данной **Выписке** присутствуют только разделы 1 и 3; отсутствует дата получения выписки; отсутствуют подписи и печать.
- Уведомление от 01.08.2017 об отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений (документ ЕГРП,ОЦЕНКА,ЗАКЛ.pdf в составе **Документации**)

Таким образом, опубликованная **Документация** не соответствует нормативным правовым актам, а именно требованиям пунктов 5.4 и 5.4.11 Постановления Правительства Москвы от 28 июня 2016 года № 371-ПП.

4. В соответствии с пунктом 5.9 Постановления Правительства Москвы от 28 июня 2016 года № 371-ПП «Об утверждении Единых требований к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве» не допускается включать в документацию о торгах неоднозначные требования, предполагающие возможность двоякого толкования.

В одном из основных документов **Документация об аукционе.doc** из состава **Документации** (далее – **Документация об аукционе**) представлены наиболее полные и подробные условия аукциона, в составе:

- Основные термины и определения.
- Общие условия проведения аукциона.
- Образцы форм и документов для заполнения участниками аукциона.
- Стартовые условия проведения торгов.
- Проект договора аренды (в виде отдельного документа)
- Градостроительный план земельного участка (в виде отдельного документа)
- Техническая часть, в т.ч. содержащая Технические условия (в виде двух отдельных документов).

В **Документации об аукционе** термин «объект», применяемый не в составе словосочетаний «объект жилищного строительства», «возводимый объект», «объект строительства» и др., используется одновременно по отношению:

- К земельному участку (пункты 7.3, 8, 10).
- К объекту строительства, который должен быть возведен Арендатором земельного участка, т.е. (пункты 1.4, в разделе «IV. Стартовые условия проведения торгов», где по смыслу понятно, что термин «объект» имеет отношение к возводимому капитальному строению)

В разделе «Основные термины и определения» **Документации об аукционе** термин «объект» не раскрыт.

Подпись: _____



Формулировка, приведенная в разделе «IV. Стартовые условия проведения торгов» **Документации об аукционе**, а именно «По результатам реализации проекта 100 % площадей объекта передается в собственность инвестора при условии перечисления в бюджет города Москвы денежных средств, определенных по итогам аукциона.» была однозначно интерпретирована **Заявителем**, как относящаяся к земельному участку, так как указанная фраза:

- Содержится внутри блока (блоки разделены друг между другом пустой строкой), описывающего земельный участок.
- Следует сразу за описанием порядка оплаты аренды земельного участка.
- Тесно связана с условием перечисления арендной платы за земельный участок.

Таким образом, включенные в документацию о торгах неоднозначные требования об условиях перехода 100% площадей объекта, предполагают возможность двойного толкования:

- С одной стороны – объектом может быть объект жилищного строительства. Земельный участок **не передается** в собственность Арендатора.
- С другой стороны – объектом может быть земельный участок. Земельный участок **передается** в собственность Арендатора.

Пункт 5.15 проекта договора аренды земельного участка (из состава **Документации**) «В течение 7 дней с момента оформления имущественных прав на возведенный объект предоставить Арендодателю документы для **переоформления прав на Участок**» однозначно позволяет трактовать, что в выражении «По результатам реализации проекта 100 % площадей объекта передается в собственность инвестора при условии перечисления в бюджет города Москвы денежных средств, определенных по итогам аукциона.» в качестве объекта подразумевается земельный участок.

Указанными неоднозначными требованиями, предполагающими возможность двойного толкования, Заявитель был введен в заблуждение. При этом кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0015005:29919 по данным публичной кадастровой карты составляет 8 360 154, 53 (Восемь миллионов триста шестьдесят тысяч сто пятьдесят четыре рубля 53 копейки), что является весомым экономическим фактором, значительно ухудшающим или значительно улучшающим ценность земельного участка.

Таким образом, опубликованная **Документация** не соответствует нормативным правовым актам, а именно требованиям пункта 5.9 Постановления Правительства Москвы от 28 июня 2016 года № 371-ПП.

Указанные выше доводы свидетельствуют о том, что **Организатором торгов** допущены многочисленные существенные нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов. Указанные нарушения привели в том числе к значительному ограничению конкуренции среди потенциальных участников аукциона. Запрещается совершение организаторами, их должностными лицами, участниками аукционов любых действий, которые противоречат требованиям действующего законодательства, в том числе приводят к ограничению конкуренции, в частности к необоснованному ограничению числа участников аукционов. В соответствии ст. 17 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите

Подпись: _____



конкуренции» установлен запрет на действия, которые приводят или могут привести к нарушению порядка определения победителя, ограничению или устранению конкуренции.

Ходатайства:

На основании изложенного, **руководствуясь** ст. 17, ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», прошу:

1. Провести проверку процедуры организации торгов по извещению номер №110118/0336103/01 от 11.01.2018, опубликованному на сайте www.torgi.gov.ru.
2. Отменить ПРОТОКОЛ № 7/2018 о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности города Москвы, по адресу: г. Москва, ул. Новые Сады 6-я, вл. 1-2 – строительство объекта индивидуального жилищного строительства от 05 апреля 2018 года по извещению номер №110118/0336103/01 от 11.01.2018, опубликованному на сайте www.torgi.gov.ru.
3. Признать результаты аукциона по извещению номер №110118/0336103/01 от 11.01.2018, опубликованному на сайте www.torgi.gov.ru, недействительными.
4. Выдать **Организатору торгов** предписание о внесении изменений в аукционную документацию и приведению ее в соответствие с нормативными правовыми актами.

Подпись: _____

« 13 » апрель 2018 год

Подпись: _____