

**В Управление Федеральной
антимонопольной службы
по Ставропольскому краю**
355003, г. Ставрополь, ул. Ленина, 384
to26@fas.gov.ru

Заявитель:

**Организатор аукциона: Комитет по управлению муниципальным
имуществом города Ставрополя**
Адрес: 355000, г. Ставрополь, пр. Карла Маркса, 92
kumi@stavadm.ru

28.08.2024 г.

Жалоба

Согласно информационному сообщению № 21000004960000000124 на официальном сайте (torgi.gov.ru) был объявлен аукцион в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, общей площадью 9400 кв. м., кадастровый номер 26:12:012211:139, расположенного по адресу: Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, пр-д. 3 Юго-Западный, 24а, разрешённое использование – «хранение автотранспорта».

Организатор аукциона - Комитет по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя.

Начало приема заявок на участие в аукционе: – 18.07.2024 года в 09-00 час.

Окончание приема заявок на участие в аукционе – 16.08.2024, 18-00 час.

Начальный размер годовой арендной платы за земельный участок 2 442 975,00 (Два миллиона четыреста сорок две тысячи девятьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек.

Дата и время проведения аукциона – 20.08.2024 в 10.00 часов.

15.08.2024 г. мной была подана заявка на участие в электронном аукционе по вышеуказанному лоту.

Впоследствии я была уведомлена привлеченным юристом о нарушениях, допущенных организатором аукциона при подготовке данного аукциона, и отозвала свою заявку, так как посчитала нецелесообразным принимать участие в заведомо незаконной процедуре торгов.

Считаю, что организатором аукциона при подготовке вышеуказанного аукциона были нарушены нормы действующего законодательства, что подтверждается нижеследующим.

1. Срок договора аренды не соответствует действующему законодательству.

Согласно аукционной документации срок аренды земельного участка, являющегося предметом торгов, составляет 128 месяцев.

Тогда как в соответствии с пп. 1, п. 8, ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, 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.

Таким образом, считаю, что **на основании пп. 1 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ договор аренды на представленный земельный участок должен заключаться на срок не более 10 лет.**

Соответственно, предоставление указанного земельного участка на срок 30 месяцев нарушает положения данной нормы права.

2. В аукционной документации не указаны параметры разрешенного строительства.

Тогда как в соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

3. Как следует из аукционной документации, вид разрешенного использования земельного участка, выставляемого на торги - хранение автотранспорта.

Тогда как в статье 7 Земельного кодекса указано, что земли в Российской Федерации подразделяются на определенные категории по целевому назначению и используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. 2024-4852 6 Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (пункт 7 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков. Виды разрешенного использования земельных участков согласно частям 2 и 2.1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне, что является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент. В соответствии с частью 2 и частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки включают в себя карту градостроительного зонирования, на которой устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку. Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления

возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков. В соответствии с частью 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования. Предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельного участка из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, поскольку основными видами разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, **Организатор торгов в извещении о проведении аукциона обязан указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки для территориальной зоны, в которой он расположен, что в данном случае Организатором торгов не выполнено.**

Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда Российской Федерации и 17-ого Арбитражного апелляционного суда (дела № А60-46186/2018, № А60-30216/2018), а также письмом ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20.

На основании вышеизложенного считаю, что **не указав в аукционной документации всех видов разрешенного использования земельного участка, являвшегося предметом торгов, организатор аукциона нарушил пункт 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.**

4. Организатор не разместил в составе аукционной документации фотографии земельного участка, являющегося предметом аукциона.

Тогда как в соответствии с пп. 2 п. 88 Приказа ФАС России от 21.03.2023 N 147/23 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" (Зарегистрировано в Минюсте России 19.05.2023 N 73371), сформированное с использованием официального сайта извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

- место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества (в том числе цветные фотографии в количестве не менее 3 штук).

Считаю, что **не разместив в составе аукционной документации фотографии земельного участка, являющегося предметом аукциона, организатор аукциона нарушил указания ФАС России.**

5. В соответствии со ст. 39.13 ЗК РФ, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с [пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12](#) настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе.

В нарушение указанной нормы права извещение не содержит в себе информации о взимании электронной площадкой с победителя аукциона платы за участие в электронном аукционе.

Осознавая противоправность вышеуказанных действий организатора аукциона при подготовке к аукциону, я считала для себя неприемлемым риском участвовать в данном аукционе, так как в случае моей победы я несли бы неоправданный риск в случае признания торгов недействительными (ст. 449 ГК РФ) по заявлению других участников аукциона либо надзорных органов, со всеми вытекающими неблагоприятными последствиями. В частности, в случае моей победы в аукционе и последующей отмены результатов аукциона у меня возникли бы убытки в виде упущенной выгоды. Кроме того, при отмене результатов аукциона победитель будет вынужден привести земельный участок в первоначальный вид, убрать все возведенные постройки, ограждения и т. д., что также приведет к значительным и неоправданным убыткам.

6. В аукционной документации отсутствуют сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Тогда как в соответствии с пп. 8 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Таким образом считаю, что организатор аукциона при подготовке аукциона нарушил как вышеприведенные требования действующего законодательства, так и мои гражданские права на осуществление хозяйственной деятельности.

Считаю, что для восстановления моих нарушенных прав организатор аукциона обязан привести аукционную документацию в соответствие с действующим законодательством и заново организовать аукцион по реализации вышеуказанного земельного участка.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

прошу:

- 1. Признать настоящую жалобу обоснованной.**
- 2. Признать незаконными действия организатора аукциона - Комитет по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя и выдать предписание, предусмотренное пунктом 3.1 части 1 статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции».**
- 3. Аннулировать результаты аукциона путем отмены решения аукционной комиссии.**

Приложение:

1. Извещение о проведении аукциона;
2. Скриншот заявки.

28.08.2024 г.
