

Жалоба

по электронным торгам:

извещение № 21000004120000000020 от 09.11.2023г.,

Лот №1 – Предмет аукциона: на право заключения договора аренды земельного участка. Кадастровый номер земельного участка: 63:37:1903007:304. Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Шигонский, сельское поселение Муранка, Муранский бор территория, земельный участок № 38. Площадь земельного участка – 4911 кв.м. Разрешенное использование земельного участка: туристическое обслуживание;

Лот №2 – Предмет аукциона: на право заключения договора аренды земельного участка. Кадастровый номер земельного участка: 63:37:1903007:305. Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Шигонский, сельское поселение Муранка, Муранский бор территория, земельный участок № 39. Площадь земельного участка – 5298 кв.м. Разрешенное использование земельного участка: туристическое обслуживание;

Лот №3 – Предмет аукциона: на право заключения договора аренды земельного участка. Кадастровый номер земельного участка: 63:37:1903007:306. Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Шигонский, сельское поселение Муранка, Муранский бор территория, земельный участок № 41. Площадь земельного участка – 4814 кв.м. Разрешенное использование земельного участка: туристическое обслуживание;

Лот №4 – Предмет аукциона: на право заключения договора аренды земельного участка. Кадастровый номер земельного участка: 63:37:1903007:307. Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Шигонский, сельское поселение Муранка, Муранский бор территория, земельный участок № 40. Площадь земельного участка – 5076 кв.м. Разрешенное использование земельного участка: туристическое обслуживание;

опубликованное на официальном сайте torgi.gov.ru, дата размещения 09.11.2023г.

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе 07.12.2023г. 10 часов 00 минут. по местному времени.

Место проведения открытого аукциона в электронной форме: электронная торговая площадка <https://www.sberbank-ast.ru>

Организатор торгов: Администрация муниципального района Шигонский Самарской области.

Адрес организатора торгов: 446720, Самарская область, Шигонский район, село Шигоны, площадь Ленина, дом 1.

Номер контактного телефона организатора торгов: 8(846-48) 2-19-43.

Я подал заявки по лотам №№1-4 и все необходимые документы на электронной торговой площадке <https://www.sberbank-ast.ru>, для участия в электронном аукционе. При подаче заявки я полностью выполнил все требования действующего законодательства к подаче заявки и был признан участником аукциона.

Для формирования ценового предложения, мне как участнику аукциона нужна гарантия проведения торгов в соответствии положениями законодательства, чтобы исключить оспаривание договора, заключенного со мной как победителем через суд.

Данные нарушения создают для меня, как для участника аукциона чрезмерные риски и возможность возникновения убытков из-за фактической утраты приобретенного посредством аукциона имущества, возникновения обязательств по возвращению земельного участка в первоначальное положение, а также из-за возможных судебных и административных издержек на представителя и оказание юридической помощи.

Таким образом, вышеуказанные нарушения, допущенные Организаторами торгов при подготовке к аукциону, привели к нарушению моих гражданских прав.

1. Извещение содержит информацию о сроках аренды земельных участков противоречащую земельному законодательству.

Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет 10 лет.

Срок аренды земельного участка по лоту № 2 составляет 10 лет.

Срок аренды земельного участка по лоту № 3 составляет 10 лет.

Срок аренды земельного участка по лоту № 4 составляет 10 лет.

Из положений подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что 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 ЗК РФ.

Согласно пункту 8 статьи 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 (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. 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. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор), вид разрешенного использования «Туристическое обслуживание», предполагают возможность строительства зданий и сооружений.

В Классификаторе указано, что вид разрешенного использования земельного участка «Туристическое обслуживание» предоставляет возможность для: «Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей»

Срок, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее - Приказ).

Площадь земельных участков составляет:

- Лот № 1: 4911 кв.м., максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;
- Лот № 2: 5298 кв.м., максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;
- Лот № 3: 4814 кв.м., максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.
- Лот № 4: 5076 кв.м., максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.

Из положений Приказа следует, что срок аренды должен составлять:

- Лот № 1 - 15 месяцев.

- Лот № 2 - 29 месяцев.

- Лот № 3 - 15 месяцев.

- Лот № 4 – 29 месяцев.

С учетом положения статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данных земельных участков должен быть определен, как:

По лоту № 1 - 30 месяцев или 2 года и 6 месяцев.

По лоту № 2 - 58 месяцев или 4 года и 10 месяцев.

По лоту № 3 - 30 месяцев или 2 года и 6 месяцев.

По лоту № 4 - 58 месяцев или 4 года и 10 месяцев.

Таким образом, срок аренды земельных участков, определенный Организатором торгов, противоречит земельному законодательству.

2. Извещение о проведении Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 ГрК РФ 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.

В соответствии с частями 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков 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, Организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки в зоне к которой относятся земельные участки.

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.

Согласно Правилам землепользования и застройки для данной зоны, к которой относятся земельные участки, определены вспомогательные и условно-разрешенные виды разрешенного использования.

Письмо ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20 не носит рекомендательный характер, а прямо обязывает организатора торгов указывать в извещении все виды разрешенного использования.

В силу положения об антимонопольных органах разъяснения ФАС России являются обязательными для исполнения для территориальных антимонопольных органов.

В абзаце восьмом Письма делается вывод о необходимости указания организатором торгов в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки, что соответствует земельному законодательству.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с данным Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности.

Аналогичная позиция в части обязанности указания всех видов разрешенного использования в извещении отражена в решении Верховного Суда РФ от 21.03.2022 № АКПИ22-56 и в Апелляционном определении Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 14.06.2022 № АПЛ22-187.

Подход отраженный в письме ФАС России применяется на территории всех субъектов и подтверждается сложившейся судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.09.2022 по делу № А57-600/2022, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.09.2021 по делу № А60-63304/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.09.2021 по делу № А60-63300/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.09.2021 по делу № А60-63305/2020, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2022 по делу № А60-63314/2020) и практикой антимонопольных органов (Решение Свердловского УФАС России от 23.01.2023 по жалобам № 066/10/18.1-4/2023, 066/10/18.1-7/2023, Решение Якутского УФАС России от 01.08.2022 по жалобе № 014/10/18.1-1068/2022, Решение Курского УФАС России от 05.02.2021 по делу № 046/10/18.1-21/2021 и т.д.).

3. При анализе аукционной документации я не обнаружил исчерпывающей информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Согласно ч.1 ст. 52.1 Градостроительного кодекса РФ, к сетям инженерно-технического обеспечения относят сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сети связи.

Считаю действия организатора торгов неправомерными, так как организатор торгов грубо нарушает законодательство по проведению электронных торгов и нарушает пункт 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации (нет полной информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности). Отсутствует информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к теплоснабжению и сетям связи.

По аналогичному нарушению в организации торгов имеется разъяснение Краснодарского УФАС России (Решение по делу № 023/10/18.1-5645/2023 от 22.11.2023г.)

Прошу проверить законность действий организатора торгов, признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание. Обязать Организатора торгов внести изменение в извещении о проведении Аукциона приведя его в соответствии с действующим законодательством.

В противном случае буду вынужден обратиться в суд.

Приложение к жалобе: копия паспорта.

21.12.2023г.