

Балтыковой

На рассмотрение

№ 19.11.2021

№ 19.00

Гасев

на рассмотрение

19.11.21

Руководителю Астраханского УФАС России
Н.С.Меркулову

г.Астрахань, ул.Шаумяна, 47

Заявитель: *Гасев Валерий Валерьевич*,
проживающей по адресу: г.Ахтубинск,

Организатор торгов: Администрация
муниципального образования «Город
Ахтубинск»

416506, Астраханская область, Ахтубинский
район, город Ахтубинск, улица Щербакова, 14,
тел. 8 (85141)3-75-32, mo.ahhtubinsk@mail.ru
www.adm-akhtubinsk.ru

Жалоба

Администрацией муниципального образования «Город Ахтубинск» (организатор торгов) на основании Постановления администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» от «01» октября 2021 № 1085 «О проведении открытого по составу участников и форме подачи заявок аукциона на право заключения договоров аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Ахтубинск» опубликовано извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Ахтубинск» (извещение №051021/10832413/01 от 05.10.2021 лот №4)

Администрация муниципального образования «Город Ахтубинск» в соответствии со ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании постановления администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» от «01» октября 2021 г. № 1085 «О проведении открытого по составу участников и форме подачи заявок аукциона на право заключения договоров аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Ахтубинск» проводит аукцион на право заключения договоров аренды на следующие земельные участки.

Аукцион состоится 11 ноября 2021 г. по лоту № 1 в 10 ч. 00 мин., по лоту № 2 в 10 ч. 30 мин., по лоту № 3 в 11 ч. 00 мин., по лоту № 4 в 11 ч. 30 мин. (время

11.20.21

11.20.21

местное) по адресу: Астраханская область, город Ахтубинск, улица Щербакова, дом 14, кабинете № 225 в порядке, предусмотренном ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Предмет аукциона:

Лот № 4. Земельный участок из земель населенных пунктов, находящийся в муниципальной собственности, с кадастровым номером: **30:01:150102:5275**, площадью 383 кв.м., расположенный по адресу (адресному ориентиру): Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Буденного, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка. Разрешенное использование земельного участка: общественное питание, обременения и ограничения использования земельного участка – наличие сетей инженерных коммуникаций.

Срок аренды земельного участка – 2 года 6 месяцев (установлен с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ).

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:

ЖО. Зона смешанной жилой и общественно-деловой застройки.

Общественное питание.

Градостроительные регламенты.

Для объектов нежилого назначения:

- а) минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м; максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.;
- б) минимальная площадь земельного участка для хранения автотранспорта – 25 кв.м., максимальная площадь земельного участка для хранения автотранспорта – 100 кв.м.;
- в) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков в соответствии с требованиями **СНиП 2.07.01-89***, **СанПиН 42-128-4690-88**, размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- г) предельное количество этажей и высота объектов капитального строительства высотой свыше **восьми** этажей;
- д) **процент застройки территории – не более 60%** от площади земельного участка;
- е) **процент озеленения территории – не менее 20%** от площади земельного участка;

ё) организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов и организацией съездов для маломобильных групп населения;

ж) допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки поселения и согласовываться с администрацией МО «Город Ахтубинск».

Примечания:

1. Для разрешенных ОКС кодов 2.1, 2.1.1 размеры земельных участков устанавливаются с учетом закона АО от 04.03.2008 г. №7/2008-ОЗ и Решения Совета муниципального образования "Город Ахтубинск".
2. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах, выходящих на улицы, жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.
3. Размещение предприятий обслуживания, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.) допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора. При этом общая площадь помещений объектов обслуживания жилой застройки в малоэтажном многоквартирном доме не должен составлять более 15% общей площади помещений дома.
4. Вспомогательные строения размещать со стороны улицы не допускается.
5. Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования.
6. Запрещается строительство гаражей – стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности.
7. Размещение гаражей боксового типа для легковых автомобилей в зоне жилых домов производить в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, СП 54.13330 и СНиП 31-06. Площадь земельного участка для гаражей боксового типа: минимальная - 15 м², максимальная – 200 м².
8. Все размещаемые объекты подзоны Ж5 должны:

- не причинять вреда окружающей среде и санитарному благополучию;
- не причиняет существенного неудобства жителям;
- не требовать установления санитарных зон.

Проведение аукциона в отношении указанного земельного участка осуществляется с нарушением следующих норм законодательства:

В соответствии с п.1 ч.8 ст.39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается:

- п.1) 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;
- п.б) на срок до трех лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта либо на срок, указанный в пункте 9 настоящей статьи, в случае, если право собственности на объект незавершенного строительства приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

На данном земельном участке находится объект капитального строительства, о котором информация в извещении не содержится. Право собственности на указанный объект капитального строительства, расположенного на участке, являющимся предметом торгов, приобретено с публичных торгов не было, решение о предоставлении земельного участку и разрешение на строительство уполномоченными органами не выдавалось.

Кроме того, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Астраханской области от 05.05.2016г по делу №06-11130/2015 удовлетворен иск Администрации муниципального образования "Город Ахтубинск" к Индивидуальному предприниматель Агароняну Мураду Хореновичу об обязанности освободить самовольно занятый земельный участок площадью 243,6 кв.м., расположенный по адресному ориентиру: Астраханская область, г.Ахтубинск, ул.Буденного, с левой стороны кинотеатра «Октябрь», с левой стороны в 16 м. от наружной стены кинотеатра «Октябрь», путем демонтажа / сноса летнего кафе, включающего в себя 8 беседок, являющихся нестационарными объектами. Общая площадь террасы 300 кв.м., размер 24 м.*10,6 м.*18,7 м.*18 м.,

включающая в себя: 4 беседки площадью 9 кв.м. каждая, 3 беседки площадью 5 кв.м., 1 беседка площадью 25 кв.м., в срок 15 дней. Данные объекты также находятся на земельном участке, являющемся предметом торгов, что подтверждается фото.

Согласно ч.9 ст.39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации, 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.

Ч.7.1. ст.39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации, в случае, если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами (далее - приведение в соответствие с установленными требованиями), договор аренды, заключаемый в отношении такого земельного участка, должен предусматривать обязательство арендатора за свой счет и (или) с

привлечением средств других лиц осуществить снос самовольной постройки в срок, не превышающий двенадцати месяцев, если было принято решение о сносе самовольной постройки, а если было принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, - обязательство арендатора осуществить снос самовольной постройки или представить в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденную проектную документацию по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев, и осуществить последующее приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий трех лет.

Кроме того, в соответствии с ч.8 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации **земельный участок**, находящийся в государственной или муниципальной собственности, **не может быть предметом аукциона**, если:

п.8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

п.9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения,

строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

Таким образом, органу местного самоуправления в целях принятия решения о проведении торгов по заключению договора аренды в отношении указанного земельного участка надлежало **установить собственника имущества**. Если установить собственника не удалось и отсутствуют **разрешительные документы на установленный на нем объект**, то такое строение является самовольной постройкой в соответствии со ст. 222 ГК РФ и в соответствии с ч.8 ст.39.11 ЗК РФ, такой земельный участок не может быть предметом торгов.

В силу ч.2 ст.222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Согласно ч.1 ст.55.32. ГрК РФ, снос объектов капитального строительства, являющихся самовольными постройками, или их приведение в соответствие с установленными требованиями в принудительном порядке осуществляется на основании решения суда или органа местного самоуправления, принимаемого в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно п.115 Приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. N 67 "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", к документации об аукционе должен быть приложен проект договора (в случае проведения аукциона по нескольким лотам - проект договора в отношении каждого лота), который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

В нарушение требований ч.7.1. ст.39.8. Земельного кодекса Российской Федерации проект договора аренды земельного участка не содержит сведения об обязательстве арендатора произвести снос самовольной постройки.

В соответствии с ч.1 ст.18.1 Закона №135-ФЗ антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов,

заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со ст. 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации .

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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 (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о «шаге аукциона»;
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) 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;

10) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

11) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

В нарушение требований пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, Организатор торгов в извещении о рассматриваемом аукционе не разместил информацию относительно о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства (каких-либо конкретных данных в извещении не установлено, а СНиП 2.07.01-89*, СанПиН 42-128-4690-88 отменены), обязанности по сносу или иному

использованию имеющемуся на нем объекту капитального строительства, в также неисполнимые требования о 60-ти процентной застройки территории от площади земельного участка, так как находящиеся на нем объект капитального строительства полностью занимает земельный участок, являющийся предметом торгов, а также незаконно установлено требование к предельному количеству этажей и высоте объектов капитального строительства высотой свыше восьми этажей, что не соответствует Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Ахтубинск», утвержденными Решением Совета муниципального образования «Город Ахтубинск» от 17.02.2021 № 77/19, не предусматривающим для зоны ЖО строительство объектов более 8-ми этажей.

П.110 Приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. N 67 определено, что документация об аукционе может содержать требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества, требования к описанию участниками аукциона поставляемого товара, его функциональных характеристик (потребительских свойств), а также его количественных и качественных характеристик, требования к описанию участниками аукциона выполняемых работ, оказываемых услуг, их количественных и качественных характеристик.

Из изложенного следует, что потенциальные претенденты были лишены возможности участия в спорном аукционе вследствие неполучения полной, достоверной информации по проведению данного аукциона.

Аналогичная позиция изложена в решениях антимонопольной службы, в том числе в решении Карачаево-Черкесское УФАС России от 14.09.2021 по делу №009/10/18.1-33/2021 нарушение порядка организации и проведения торгов по аренде.

Таким образом, действия Организатора торгов при проведении открытого по составу участников и формы подачи заявок аукциона на право заключения договоров аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Ахтубинск» (извещение №051021/10832413/01 от 05.10.2021 лот №4) противоречат нормам действующего законодательства, а именно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11,

ч.7.1. ст.39.8. ЗК РФ, п.110, 115 Приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 67, что нарушает установленные правила и порядок проведения аукциона в отношении указанного выше земельного участка.

Согласно, части 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установлено, что по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании вышеизложенного, прошу рассмотреть данное заявление, выдать предписание об отмене аукциона (аннулирования торгов) (№051021/10832413/01 от 05.10.2021 лот №4), приостановив срок осуществления аукциона, в том числе срок заключения договора по результатам торгов или признания торгов несостоявшимися, до вынесения Астраханским УФАС России по результатам рассмотрения настоящего заявления решения.

Приложение:

- 1. Копия извещения**
- 2. Фото земельного участка**

Григоренко Писаренко Г.В.

11.11.2021.