

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Торговый дом и Ко»

ИНН 5044093234 / КПП 504401001

**Юридический адрес: 141503, Московская обл., г. Солнечногорск,
ул. Большевицкая, д.29А**

**р/сч 40702810740000004415 в Среднерусском банке СБ РФ г. Москва
ПАО СБЕРБАНК к/сч 3010181040000000225 БИК 044525225**

Исх. № 02/1

от 18 февраля 2020 года

Московское областное УФАС
Рег. номер 5627/20
зарегистрирован 18.02.2020



в Управление Федеральной антимонопольной
службы по Московской области
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

Заявитель:

Общество с ограниченной ответственностью
(ООО) «Торговый дом и Ко»
141503, Московская обл., г. Солнечногорск,
ул. Железнодорожная, д.4, оф.5
ОГРН: 1 [redacted] 3234
тел.: +7 [redacted]
эл.почта [redacted]

Организаторы торгов:

1) Администрация городского округа Солнечногорск
Московской области
141506, Московская область, г. Солнечногорск, ул.
Банковская, д. 2.
тел.: + 7 (496) 994-05-94
эл.почта: solngor@mosreg.ru

2) Комитет по управлению имуществом
администрации городского округа Солнечногорск
Московской области
141506, Московская область, г. Солнечногорск, ул.
Банковская, д. 2.
тел.: + 7 (496) 994-05-94
эл.почта: solngor@mosreg.ru

3) Государственное казенное учреждение
Московской области «Региональный центр
торгов»
143441, Московская область, Красногорский район, п/о
Путилково, 69-й км МКАД, бизнес-центр
«Гринвуд», стр. 17, 5 этаж
тел.: +7 (499) 795-77-53
эл.почта: torgi@rctmo.ru

ЖАЛОБА

на действия организаторов торгов при проведении электронного аукциона
по извещению на интернет-сайте <https://torgi.gov.ru> за № 241219/6987935/04
(в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»)

Администрацией городского округа Солнечногорск Московской области (далее - Администрация) на основании Постановления от 22.10.2019 №1842 был объявлен открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070601:2769, площадью 923 кв.м, с видом разрешенного использования – «магазин», расположенного по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, сельское поселение Кутузовское, д.Брехово, извещение о чем было размещено 25.12.2019 на официальном сайте www.torgi.gov.ru за № 241219/6987935/04 (см. Приложение 1).

Согласно данным электронной площадки (www.rts-tender.ru), аукцион в электронной форме №АЗЭ-СГ/19-2197 по Лоту №1 на право заключения договора аренды указанного земельного участка состоялся 12.02.2020, победителем аукциона признан участник: Общество с ограниченной ответственностью «ИНЖИНИРИНГ-СТРОЙ».

Заявитель считает, что при принятии решения об организации торгов Администрацией были нарушены:

а) положения статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, подпунктом 7 пункта 8 которой установлено, что:

земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок предоставлен на праве аренды

б) положения статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, подпунктом 8 пункта 8 которой установлено, что:

земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам

в) положения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливающие, что:

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 (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), 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)

то есть были нарушены императивные препятствия на проведение в отношении земельного участка публичных торгов, влекущие недействительность проведенных торгов, а, кроме того, допущены и существенные нарушения процедуры торгов, также влекущие необходимость аннулирования торгов.

Заявитель основывает доводы жалобы следующими фактическими обстоятельствами:

1) Администрацией муниципального образования сельское поселение Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области было издано Постановление от 24.04.2018 (Приложение 2), которым была утверждена Схема размещения нестационарных торговых объектов (далее также НТО), расположенных на территории муниципального образования сельское поселение Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области на 2017-2021 годы.

2) Администрацией муниципального образования сельское поселение Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области и Обществом с ограниченной

ответственностью «Торговый дом и Ко» (Заявитель настоящей Жалобы) как победителем соответствующего аукциона, были заключены Договоры №8/Н/2018 от 16.07.2018 (Приложение 3) и №9/Н/2018 (Приложение 4) от 16.07.2018.

По условиям указанных договоров за плату, уплачиваемую в бюджет, во владение и пользование (аренду) ООО «Торговый дом и Ко» на срок с 16.07.2018 по 31.12.2021 были предоставлены **земельные участки №8 и №9** (согласно Схеме, являющейся приложением к указанному Постановлению от 24.04.2018) для размещения на них нестационарных торговых объектов - павильонов.

При этом не вызывает сомнения и может быть (в случае необходимости) дополнительно обосновано и доказано Заявителем то обстоятельство, что геодезические данные (географические координаты) мест размещения НТО, обозначенных в Схеме под №8 и №9, находятся в границах земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070601:2769, право аренды которого было выставлено на обжалуемые торги.

Условия заключенных Договоров №8/Н/2018 от 16.07.2018 и №9/Н/2018 от 16.07.2018 со стороны ООО «Торговый дом и Ко» исполняются до настоящего времени, указанные договоры не изменялись и не расторгались, в установленном порядке никем не оспаривались, недействительными не признавались, таким образом являлись действующими как на момент издания Администрацией городского округа Солнечногорск Московской области Постановления от 22.10.2019 №1842 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070601:2769, так и являются действующими до настоящего времени.

3) Согласно ст.1 Закона Московской области от 28.12.2018 № 246/2018-ОЗ «Об организации местного самоуправления на территории Солнечногорского муниципального района» (принят постановлением Мособлдумы от 13.12.2018 N 6/70-П) территории городских поселений, ранее входивших в границы территории Солнечногорского муниципального района, в том числе и территория сельского поселения Кутузовское, были объединены, с образованием городского округа Солнечногорск как вновь созданного муниципального образования.

Администрацией городского округа Солнечногорск Московской области, в свою очередь, было издано Постановление от 06.03.2019 №307 «Об утверждении Схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории Солнечногорского муниципального района Московской области» (см. Приложение 5). Согласно Приложениям №1 и №2 к указанному Постановлению, в Схему размещения НТО на период 2019-2025 годов под № 60 и № 61 вошли земельные участки, находящиеся в пользовании у ООО «Торговый дом и Ко» (ранее обозначенные на Схеме размещения НТО администрации Кутузовского сельского округа **под № 8 и № 9 соответственно**).

При этом также не вызывает сомнения и может быть (в случае необходимости) дополнительно обосновано и доказано Заявителем то обстоятельство, что геодезические данные (географические координаты) мест размещения НТО, обозначенных в Схеме под №60 и №61, находятся в границах земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070601:2769, право аренды которого было выставлено на обжалуемые торги. Указанное также можно проверить, сопоставив данные о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070601:2769 по данным сервиса «Публичная кадастровая карта Росреестра» в сети Интернет (по адресу <https://pkk5.rosreestr.ru/>) с графической частью Схемы размещения НТО на территории Солнечногорского муниципального района Московской области, приведенной в Приложении №2 к указанному Постановлению от 06.03.2019 №307.

Таким образом очевидно и не вызывает сомнения, что земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070601:2769, площадью 923 кв.м, с видом разрешенного использования – «магазин», расположенный по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, сельское поселение Кутузовское, д.Брехово, право аренды которого было выставлено на обжалуемые торги, сформирован Администрацией таким образом, что в его границах на период 2019-2025 годов возможно размещение НТО согласно Постановлению администрации городского округа Солнечногорск Московской области от 06.03.2019 №307, а на период по 31.12.2021 года право размещения НТО в границах указанного земельного участка принадлежит ООО «Торговый дом и Ко» - Заявителю настоящей Жалобы.

Согласно с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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 (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), 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).

Данный перечень сведений о предмете аукциона, которые должны содержаться в извещении не является закрытым (см., например, *Решение Псковского УФАС России от 31.10.2019 N 1-276/2019*). К таким сведениям так же относится информация о размещенных на земельном участке незаконно установленных строениях, поскольку она влияет на принятие решения потенциальными участниками на участие в аукционе. Кроме того, **потенциальный арендатор не сможет фактически воспользоваться своим правом пользования земельным участком по целевому назначению, в виду наличия на участке НТО, принадлежащих третьему лицу.** Данные обстоятельства в соответствии с ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции приводят или могут привести к недопущению, ограничению, или устранению конкуренции.

Согласно части 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов. Таким образом, совокупность требований земельного и гражданского законодательства предполагают указание Организатором торгов информации о земельном участке в полном объеме, позволяющее потенциальным участникам сформировать полное представление о предмете аукциона. **Сведения об обременениях земельного участка в виде права размещения на нем НТО, безусловно, являются существенными,** однако Организатором торгов не указаны.

Кроме того, Извещение о проведении аукциона и приложенная к нему документация содержит недостоверную и внутренне противоречивую информацию, поскольку с одной стороны подтверждает то, что: **«земельный участок огорожен металлическим забором»; «на территории расположена забетонированная площадка»** (стр. 38 – 40 Извещения о проведении аукциона, см. Приложение 1), а с другой стороны указывает на то, что **«на земельном участке объекты недвижимого имущества отсутствуют»** (п.1.5. проекта Договора аренды земельного участка, заключаемого по результатам проведения торгов, стр.58 Извещения о проведении аукциона, см. Приложение 1); **«самовольные постройки, в том числе здания, сооружения или другие строения на испрашиваемом земельном участке не расположены»** (стр.58 Извещения о проведении аукциона, см. Приложение 1). Указанное также свидетельствует о возможном намерении Организаторов торгов скрыть от потенциальных участников торгов полную информацию о предмете торгов.

Действительно, поскольку территория размещения НТО, указанная в Схеме (места №8 и №9 по Схеме, утвержденной администрацией муниципального образования сельское поселение Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области в Постановлении от 24.04.2018) в силу естественного рельефа являлось заболоченным, на нем скапливались дождевые и талые воды, установка торговых павильонов площадью 50 кв.м. («Продовольственные товары») и 50 кв.м. («Непродовольственные товары») на нем без предварительного устройства надежного основания была бы небезопасна, а, кроме того, затрудняла бы или делала невозможным проход покупателей к павильонам, руководством ООО «Торговый дом и Ко» было принято решение об устройстве бетонной площадки – основания. С целью недопущения проникновения посторонних лиц на обустраиваемую территорию в период проведения бетонных работ участок производства работ был обнесен забором. Таким образом «забетонированная площадка», указанная в Извещении о проведении аукциона, является собственностью «Торговый дом и Ко», и, кроме того, может обладать признаками самовольно возведенного объекта недвижимости – сооружения, поскольку обладает необходимыми признаками, в том числе признаками прочной связи с землей, что подтверждает Фототаблица (стр.40 Извещения о проведении аукциона, см. Приложение 1)

Сведения об обременениях земельного участка в виде сооружения, хотя бы сведения о нем и не содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, также являются

существенными, а приведенные в Извещении о проведении аукциона сведения об отсутствии каких-либо объектов на земельном участке – недостоверными.

Размещение неполной и недостоверной информации о предмете торгов и иных связанных с ним сведений приводит к нарушению принципа информационной открытости торгов, может ввести потенциальных участников в заблуждение, так как использование арендуемого земельного участка, обремененного правом третьего лица размещать на нем НТО, по назначению (строительство магазина, в соответствии с разрешенным использованием) будет затруднено либо не возможно; последующее содержание либо снос сооружения (забетонированной площадки) может повлечь дополнительные расходы, что в свою очередь может повлиять на решение потенциальных участников об участии в данном аукционе.

Таким образом, в нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ Организатором торгов ненадлежащим образом исполнена обязанность по указанию сведений о предмете торгов в полном объеме.

С целью недопущения ограничения либо устранения конкуренции пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольному органу предоставлено полномочие выдать организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Учитывая совокупность приведенных в настоящей Жалобе доводов, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции»

ПРОШУ:

1. Установить нарушение подпунктов 7, 8 пункта 8 статьи 39.11; пункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при подготовке и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, извещение о котором было произведено на интернет-сайте <https://torgi.gov.ru> за № 241219/6987935/04.
2. Выдать Организаторам аукциона предписание об аннулировании аукциона в электронной форме №АЗЭ-СГ/19-2197 по Лоту №1 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070601:2769, площадью 923 кв.м, с видом разрешенного использования – «магазин», расположенного по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, сельское поселение Кутузовское, д.Брехово

Приложение:

1. Извещение о проведении аукциона в электронной форме № АЗЭ-СГ/19-2197, на 64 листах;
2. Постановление Администрации муниципального образования сельское поселение Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области от 24.04.2018 №32, копия на 4 листах;
3. Договор №8/Н/2018 от 16.07.2018, копия на 7 листах;
4. Договор №9/Н/2018 от 16.07.2018, копия на 7 листах;
5. Постановление Администрации городского округа Солнечногорск Московской области от 06.03.2019 №307
6. Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Торговый дом и Ко»

