

Красноярское УФАС России

Красноярский край, город Красноярск, пр-кт Мира, д. 81д

E-mail: to24@fas.gov.ru

Администрация ЗАТО г. Зеленогорск в лице Комитета по управлению имуществом Администрации ЗАТО г. Зеленогорск

Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 17, а/я 37

E-mail: kumi@zeladmin.ru

**Жалоба
в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции**

Заявитель:

E-mail:

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах:
<http://www.torgi.gov.ru> (далее – Официальный сайт).

Номер извещения: № 21000013100000000082, лот № 1.

Предмет торгов:

Лот № 1: Земельный участок, имеющий кадастровый номер 24:59:0306001:3568, адрес: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ ЗАТО город Зеленогорск, город Зеленогорск, улица Майское шоссе, земельный участок N 1.

Согласно части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

Согласно части 5 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Учитывая, специфику таких торгов, проводимых в форме аукциона, который предполагает определение победителя по ценовому предложению заявленным в ходе торгов мне требовались определенные гарантии и информация.

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. Организатор торгов не правомерно признал победителем лицо, которое не может быть стороной по договору аренды.

Победителем был признан – Нестеренко Илья Андреевич.

Согласно пункту 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Закона Российской Федерации от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании» (далее - Закон о ЗАТО) сделки по приобретению недвижимого имущества, находящегося на территории закрытого административно-территориального образования, либо иные сделки с таким имуществом могут совершаться только гражданами Российской Федерации, постоянно проживающими или получившими разрешение на постоянное проживание на территории закрытого административно-территориального образования, гражданами Российской Федерации, работающими на данной территории на условиях трудового договора, заключенного на неопределенный срок с организациями, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование.

Для заключения договора аренды земельного участка лицам, не указанным в пункте 1 статьи 8 Закона о ЗАТО, необходимо получить допуск к совершению сделки в порядке, предусмотренном Положением о порядке допуска к участию в совершении сделок с недвижимым имуществом, находящимся на территории ЗАТО Зеленогорск, утвержденным постановлением Администрации ЗАТО г. Зеленогорска от 05.02.2016 № 26-п.

Нестеренко Илья Андреевич не может заключить договор аренды земельного участка, так как не имеет допуск к совершению данной сделки, а также не проживает на территории ЗАТО, не имеет разрешение на постоянное проживание на территории ЗАТО, не работает по трудовому договору на данной территории.

ЗК РФ не содержит запрета на подписание договора аренды лицом, которое в силу положений федерального законодательства не вправе его подписать, данное обстоятельство приведет к отказу в его заключении со стороны Организатора торгов, что в свою очередь подрывает цель проведения Аукциона.

Заявитель обоснованно полагает, что допуск победителем получен не будет и договор будет подписан на ЭТП с ненадлежащим лицом.

2. Организатором торгов нарушен порядок проведения Аукциона.

Согласно подпункту 6 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: о «шаге аукциона».

Организатором торгов установлен шаг Аукциона в размере 3% от начальной цены предмета Аукциона.

- Начальная цена по лоту № 1 составляет - 405 656 рублей, шаг Аукциона, определенный организатором торгов равен 12 169 рублям.

3% от начальной цены Аукциона (405 656 рублей) должно составлять - 12 169 рублей 68 копеек или 12 170 рублей в случае округления в соответствии с математическими правилами (405 656 *3%= 12 169,68 рублей).

Расчет, который сделал Организатор торгов недостоверен.

Ошибочное определение шага Аукциона сказалось на итоговой цене, что противоречит положениям ЗК РФ.

По лоту № 1 было сделано 6 шагов и определена итоговая цена в размере - 478 670 рублей. Верная итоговая стоимость предмета торгов должна быть равна - 478 674,08 рублей или 478 676 рублей в случае округления в соответствии с математическими правилами.

3. Организатор торгов ошибочно определил срок аренды данных земельных участков.

Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет **13 лет и 2 месяца.**

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса», предполагает строительство капитальных сооружений.

Из Классификатора, следует, что данный вид разрешенного использования предполагает возможность: «Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1-4.9.1.4».

Согласно подпункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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** настоящего Кодекса.

Для земельных участков, реализуемых на торгах, применяется определение срока аренды на основании пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно пункту 9 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.

Из буквального толкования **п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ** следует, что договор аренды заключается **ровно на срок, превышающий в два раза срок**, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Указанный подход, подтверждается практикой антимонопольных органов (Решение Ивановского УФАС России от 31.01.2024 N 037/10/18.1-37/2024, Решение Саратовского УФАС России от 19.01.2024 N 064/01/18.1-9/2024, Решение Саратовского УФАС России от 02.12.2019 N 064/10/18.1-795/2019, Решение Волгоградского УФАС России от 25.11.2019 по делу N 034/01/18.1-1142/2019, Решение Саратовского УФАС России от 26.08.2019 N 064/01/18.1-460/2019, Решение Московского УФАС России от 02.07.2019 по делу N 077/07/00-3248/2019, Решение Волгоградского УФАС России от 14.02.2019 N 034/01/18.1-46/2019, Решение Сахалинского УФАС России от 11.12.2018 по делу N 08-106/2018).

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 земельного участка по лоту № 1 составляет 4 088 кв. м. (2044 кв. м.).

Максимальный процент застройки земельных участков определен в 50%.

Из положений пункта 2 Приказа (Объекты площадью от 1500 м. до 5000 м.) следует, что срок аренды должен составлять: 29 месяцев.

С учетом положения пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данного земельного участка должен быть определен, как: **58 месяцев или 4 года 10 месяцев.**

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

4. Договор аренды земельного участка не содержит ограничения/обременения его использования.

Согласно части 2 статьи 22 ЗК РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

Проект договора аренды не содержит такой информации, как и обязательств покупателя о соблюдении таких ограничений.

Одновременно, любые договоры, заключаемые на территории Российской Федерации обязаны соответствовать положениям гражданского законодательства.

По итогам аукциона заключается договор аренды земельного участка, существенным условием договора аренды, является полная информация о предмете договора, которая включает в том числе сведения об ограничениях.

В связи с изложенным, такая информация обязана содержаться в договора, так как обратное создает противоречия между проектом договора и Гражданским кодексом Российской Федерации, что в свою очередь ведет к его не заключенности.

На основании изложенного,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.

04.04.2024



Федоров