

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

Организатор торгов: Администрация Старорусского муниципального района Новгородской области. Адрес: Новгородская область, г. Старая Русса, наб. Советская, д. 1, каб. 14.

E-mail: komstr@admrussa.ru.

Заявитель: [REDACTED] в [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах: <http://www.torgi.gov.ru> (далее – Официальный сайт). Номер извещения: № 22000022680000000093, лот № 1,2,3.

Предмет торгов:

Лот № 1 - Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Старорусский муниципальный район, г.п. город Старая русса, город Старая Русса, ул. 1 Мая, з.у. 30Б.

Лот № 2 - Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Старорусский муниципальный район, городское поселение город Старая Русса, город Старая Русса, пер. Красноармейский, земельный участок 8Б.

Лот № 3 - Земельный участок по адресу: Российская федерация, Новгородская область, Старорусский муниципальный район, Наговское сельское поселение, д. Подоложь, земельный участок 10.

Ознакомившись с положениями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) и разъяснениями ФАС России от 25 июня 2019 года № МЕ/53183/19, от 01.02.2023 № СП/24532/23, от 24.09.2019 № РП/83261/19, от 23.01.2018 N ИА/3655/18, от 01.03.2012 N ИА/6011, от 23.01.2019 N ИА/4073/19, от 23.01.2019 N ИА/4073/19, от 20.04.2022 N ГМ/39356/22, от 16.03.2015 N ИА/12337/15 и положениями Федерального закона «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» от 18.07.2011 № 223-ФЗ, а также положениями Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 № 44-ФЗ **обжалование положений извещения о проведении Аукциона не являющего Закупкой в положении закона регулируется исключительно статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.**

Согласно части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

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.

Договор в настоящий момент между сторонами не заключен.

1. В извещении о проведении торгов не указаны параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

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

Из Классификатора, следует, что данный вид разрешенного использования предполагает возможность: «Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов».

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В извещении указано «Согласно Правил землепользования и застройки Залучского сельского поселения Старорусского муниципального района Новгородской области, утвержденными решением Совета депутатов Залучского сельского поселения от 22.01.2013 № 114».

Извещение не содержит сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

ЗК РФ императивно обязывает указывать в извещении установленные им сведения. Действующая редакция ПЗЗ в открытом доступе не опубликована.

2. Организатор торгов проигнорировал разъяснения ФАС России.

2020 году ФАС России опубликовало свое разъяснение, которое является обязательным для исполнения всеми Организаторами торгов.

Письмо ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20 «О направлении рекомендаций по вопросу указания в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных правилами землепользования и застройки».

В связи с изложенным, полагаю, что в извещении должна быть информация о всех видах разрешенного использования земельного участка по Лоту № 1, которые содержатся в ПЗЗ.

Без указания всех видов в извещении в соответствии с пунктом 17 статьи 39.11 ЗК РФ невозможно.

Целью проведения Аукциона, является пополнение бюджета муниципального образования, мне как участнику торгов более перспективны иные виды разрешенного использования, которые допустимы в данной зоне, что благоприятно отразится на итоговой цене предмета торгов.

3. Организатор торгов определил срок аренды земельного участка в нарушение положений земельного законодательства.

Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет **7 лет и 4 месяца**.

Срок аренды земельного участка по лоту № 2 составляет **20 лет**.

Срок аренды земельного участка по лоту № 3 составляет **49 лет**.

Согласно Классификатору, вид разрешенного использования «Склады», «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции», «Для индивидуального жилищного строительства» предполагают строительство капитальных сооружений.

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.

К данному земельному участку исключения, установленные статьей 39.18 ЗК РФ, не относятся, что подтверждается также Организатором торгов, так как им не установлены ограничения в соответствии с пунктом 10 статьи 39.11 ЗК РФ.

Одновременно, информация о том, что реализация земельного участка осуществляется по правилам статьи 39.18 извещение и постановление о проведении аукциона не содержат.

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

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).

Согласно части 1 Приказа установить, что 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 Земельного кодекса Российской Федерации), применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, **определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства**, согласно приложению к настоящему приказу. Вводимый настоящим приказом срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, не применяется при выполнении инженерных изысканий, осуществлении архитектурно-строительного проектирования и строительства уникальных объектов капитального строительства.

Из положений части 1 Приказа следует, что срок аренды определяется исходя из площади объекта капитального строительства.

Лот № 1 - 10 842 кв. м.

Лот № 2 - 610 кв. м.

Лот № 3 - 19 313 кв. м.

Максимальный процент застройки в границах указанного земельного участка в извещении отсутствует. Предельное максимальное количество этажей также отсутствует.

Площадь объекта капитального строительства для определения срока согласно Приказу должен определяться следующим образом.

Для определения срока аренды земельного участка необходимо определить общую площадь объекта капитального строительства согласно определенной Организатором торгов этажности.

Срок, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется Приказом.

Соответственно, Организатором торгов срок аренды земельного участка был ошибочно определен исходя из площадь земельного участка (Лот № 1), и в соответствии с пунктом 8 статьи 39.8 ЗК РФ (Лот № 2 и 3) а не как того требует законодательство – площади объекта капитального строительства (Лот № 1) и согласно пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ (Лот № 2 и 3).

Указанный подход также подтверждается решениями антимонопольных органов (Приложение № 1 и Приложение № 2).

Подход, выбранный Организатором торгов, нарушает мои права, так как лишает меня установленного законом срока для возведения капитального сооружения до истечения срока аренды, а также создает риски демонтажа возведенного сооружения из-за отмены указанных торгов.

В соответствии с изложенным,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.
2. Обязать Организатора торгов внести изменение в извещении о проведении аукциона приведя его в соответствие с действующим законодательством.

Приложение № 1 и 2 в 1 экз.

21.05.2024



