

**В Управление Федеральной
антимонопольной службы по
Московской области**

123423, г. Москва, Карамышевская наб.,
д.44

Жалоба

**на действия организатора аукциона – Комитет по конкурентной политики
Московской области**

**адрес: 143407, Московская область, г.Красногорск, бульвар Строителей, д.1,
контактный телефон/факс: +7(498)602-05-53**

E-mail: rct_torgi@mosreg.ru

**(организационно – технические функции по организации и проведению аукциона
осуществляет: Государственное казенное учреждение Московской области**

«Региональный центр торгов»

адрес: 143407, Московская область, г.Красногорск, бульвар Строителей, д.7

E-mail: rct_torgi@mosreg.ru)

13 марта 2023 г. в сети «Интернет» на сайте www.rts-tender.ru было размещено извещение (№ процедуры 21000004710000004755) о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение о проведении аукциона в электронной форме №А3Э-СП/23-544 на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Сергиево – Посадского городского округа Московской области, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства), (далее – «Извещение о проведении аукциона»).

Руководствуясь ст.18.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» **прошу признать недействительным и отменить аукцион** на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:05:0040228:729, общей площадью 1201 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Сергиево – Посадский городской округ, г.Сергиев Посад, ул.Советская, который 21 апреля 2023 г. планирует провести в электронном виде организатор аукциона, а также принять соответствующие меры реагирования с целью недопущения нарушений прав и свобод граждан в связи со следующими обстоятельствами:

1) В извещении о проведении аукциона отражена информации о сроке действия заключаемого по результатам аукциона договора аренды – 13 лет и 2 месяца.

В соответствии с подп.3 ч.8 ст.39.8 Земельного Кодекса РФ в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **заключается на срок 20 лет.**

Таким образом, организатор аукциона игнорирует требования закона и планирует заключить договор аренды по данному лоту на срок, не соответствующий законодательству РФ (13 лет и 2 месяца).

2) В силу подп. 5.1 п.8 ст.39.11 Земельного Кодекса РФ земельный участок не может быть предметом аукциона, если земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона.

Согласно находящемуся в составе Извещения о проведении аукциона письму Главного управления культурного наследия Московской области 35Исх-860 от 13.02.2023 г., земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с режимом «РЗ» (участок «РЗ-7»), а именно: зона охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Троице – Сергиевской лавры, 1540-1550 гг.». В границах данной зоны запрещается, в том числе, проведение всех видов земляных и строительных работ без предварительного археологического обследования. На земельном участке необходимо проведение государственной историко – культурной экспертизы (п.4 письма ГУКН МО).

Тем не менее, на момент выставления земельного участка с кадастровым номером 50:05:0040228:729 на аукцион, указанная государственная историко – культурная экспертиза организатором торгов или Администрацией Сергиево – Посадского городского округа не проведена, что в будущем будет служить препятствием для строительства индивидуального жилого дома на этом земельном участке, так как этот земельный участок планируется к предоставлению в аренду с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства».

Данный факт создает ограничения и порождает правовую неопределенность относительно возможности выкупа в собственность этого земельного участка на основании п.1 ст.39.20 Земельного Кодекса РФ.

Также прошу обратить внимание и на тот факт, что, в случае, если указанная государственная историко – культурная экспертиза, проводимая за счет личных денежных средств будущего арендатора этого земельного участка, будет длиться по каким – либо причинам 1 год и более (включая все необходимые согласования и процедуры), Администрация Сергиево – Посадского городского округа вправе досрочно расторгнуть договор в случае неиспользования/неосвоения земельного участка в течение 1 года (п.4.1.1. проекта договора аренды), поскольку до проведения государственной историко – культурной экспертизы приступить к освоению земельного участка в целях строительства жилого дома нельзя. А как же тогда быть, если по результатам экспертизы выяснится, что на этом земельном участке нельзя строить индивидуальный жилой дом? В то же время, арендная плата за этот земельный участок будет начисляться Администрацией и взыскиваться через суд в случае её неуплаты арендатором. Данный договор будет являться кабальным для будущих арендаторов.

Учитывая тот факт, что земельный участок расположен недалеко от легендарной Троице – Сергиевской лавры, считаю необходимым, до проведения аукциона по данному земельному участку, обеспечить проведение соответствующей государственной историко – культурной экспертизы и отразить информацию по её результатам в Извещении о проведении аукциона с целью исключения в дальнейшем возможных рисков для будущих арендаторов.

На сегодняшний день, отсутствие данной информации со стороны организатора аукциона может повлечь за собой наступление неблагоприятных правовых последствий у будущих арендаторов этого земельного участка.

Ответ по результатам рассмотрения прошу выслать мне на адрес электронной почты.

Приложение:

- Копия паспорта.

