

Заявитель: 

Арендодатель:

Наименование: Администрация городского округа Солнечногорск Московской области.

Адрес: 141506, Московская область, г. Солнечногорск, ул. Банковская, д. 2.

Сайт: www.solreg.ru.

Адрес электронной почты: solngor@mosreg.ru.

Телефон/факс: + 7 (496) 994-05-94

Организатор аукциона:

Наименование: Государственное казенное учреждение Московской области «Региональный центр торгов» (сокращенное наименование - ГКУ «РЦТ»).

Адрес: 143441, Московская область, Красногорский район, п/о Путилково, 69-й км МКАД, бизнесцентр «Гринвуд», стр. 17, 5 этаж.

Сайт: www.rctmo.ru

Адрес электронной почты: torgi@rctmo.ru

Тел.: +7 (499) 795-77-53

Оператор электронной площадки:

Наименование: ООО «РТС-тендер».

Место нахождения: 127006, г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 38, стр. 1.

Адрес сайта: www.rts-tender.ru.

Адрес электронной почты: iSupport@rts-tender.ru

Тел.: +7 (499) 653-55-00, +7 (800) 500-7-500, факс: +7 (495) 733-95-19

№ процедуры www.torgi.gov.ru **300420/6987935/07**

№ процедуры www.torgi.mosreg.ru **00300070100034**

Жалоба.

30 апреля 2020 года опубликовано извещение о проведении аукциона в электронной форме (далее – Предмет аукциона): право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Земельный участок).

Сведения о Земельном участке:

Местоположение (адрес): Московская область, р-н Солнечногорский, г Солнечногорск, Российская Федерация, пересечение улицы Банковская и улицы Дзержинского. Площадь, кв. м: 945.

Кадастровый номер: 50:09:0080102:2369 (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.04.2020 № 99/2020/324137971 – Приложение 2).

Категория земель: земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования: магазины (в соответствии с п. 17 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации изменение вида разрешенного использования земельного участка не допускается).

Сведения о правах на Земельный участок: государственная собственность не разграничена (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.04.2020 г. № 99/2020/324137971 – Приложение 2).

В аукционной документации и в выписке из ЕГРН указано, что вид разрешенного использования – магазины, которые невозможно изменить. Однако, данное указание не соответствует действительности.

Так, согласно ГПЗУ, заключению Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области земельный участок расположен в зоне Ж-2, в которой в основных видах разрешенного использования «Магазины» отсутствуют.

Согласно ч.17 ст.39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

При этом, «Магазины» имеются в условно разрешительных видах. Однако, согласно п.13.2.4 Административного регламента предоставления государственной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области», утвержденного Распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 30.04.2019 г. №28РВ-184, основанием для отказа в предоставлении данной государственной услуги является, в том числе: в случае, если в аренду предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 ст.39.12 ЗК РФ.

Таким образом, получается, что Заказчик выставляет на аукцион право заключения договора аренды земельного участка с недостоверным видом разрешенного использования, что значительно влияет на стоимость аренды. **Более того, изменить вид разрешенного использования законно на те же «Магазины» законодательно невозможно!**

Пунктом 5 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что земельный участок не может являться предметом аукциона, если его разрешенное использование не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

В силу пункта 8 статьи 3 Правил землепользования для каждого земельного участка разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам статьи 43 настоящих Правил. Таким образом, при принятии решения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка уполномоченный орган руководствуется действующим на момент принятия решения градостроительным и земельным законодательством и обязан исходить из принципа деления земель по целевому назначению и обязательности исполнения требований градостроительного регламента.

Наличие в государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН) сведений о виде разрешенного использования земельного участка как «Магазины» не свидетельствует о невозможности приведения вида разрешенного использования в соответствии с действующими Правилами землепользования с внесением соответствующих изменений в сведения ГКН.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.06.2013 № 136/13 сформулирована правовая позиция, согласно которой при принятии или изменении правил землепользования и застройки, которыми изменяется территориальное зонирование, содержание градостроительного регламента и, соответственно, разрешенное использование земельного участка, его собственник (землепользователь, землевладелец, арендатора) вправе продолжать использование этого участка, разрешенное до такого изменения, без какого-либо ограничения, в том числе по сроку, если только такое использование не создает опасности для перечисленных в части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса объектов.

Однако, спорный земельный участок не находится в пользовании Арендатора с того времени как были внесены изменения в ПЗЗ.

Таким образом, считаю, что получение разрешения на строительство Магазина будет затруднено и даже невозможно, поскольку данный вид отсутствует в основных видах с момента передачи данного земельного участка в аренду.

Таким образом, считаем, что Заказчиком допущено нарушение ч.1 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного, ПРОШУ:

1. Провести внеплановую проверку организации указанного аукциона.
2. Выдать соответствующее предписание в случае выявления нарушений антимонопольного законодательства.

Приложение:

- Извещение о проведении торгов;
- ГПЗУ;
- Заключение Комитета; - ПЗЗ;
- Регламент.

ПРОШУ ФАС РАЗОБРАТЬСЯ В ДАННОМ ВОПРОСЕ, ПОСКОЛЬКУ СЧИТАЮ, ЧТО ЗАКАЗЧИКОМ ПРИНЯТЫ ПРЕДНАМЕРЕННЫЕ МЕРЫ ДЛЯ ОГРАНИЧЕНИЯ УЧАСТНИКОВ ТОРГОВ! БУДУ ЖАЛОВАТЬСЯ ВО ВСЕ ВОЗМОЖНЫЕ ИНСТАНЦИИ ПРИ НЕ ДОЛЖНОМ ПОДХОДЕ ПРИ ВЫНЕСЕНИИ РЕШЕНИЯ!!!!!!!!!!

