

Самарское УФАС России

Самарская область, город Самара, ул.
Ерошевского, д. 3а

E-mail: to63@fas.gov.ru

Организатор:

Департамент градостроительства
городского округа Самара

Самарская область, город Самара,
улица Галактионовская, дом 132

E-mail: dgs@samadm.ru

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

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах:
<http://www.torgi.gov.ru>.

Номер извещения: № 22000192590000000022, лот № 1.

Предмет торгов:

Лот № 1 Земельный участок с кадастровым номером 63:01:0245001:1884 площадью 300 кв. м, относящегося по категории к землям населенных пунктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, город Самара, поселок Зубчаниновка, улица Товарная, дом 70, с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта».

Я Федоров Павел Николаевич являюсь добросовестным участником товарного рынка по аренде земельных участков. На протяжении ведения своей не длительной хозяйственной деятельности я заключил множество договоров аренды земельных участков.

Специфика торгов, проводимых в форме аукциона предполагает определение победителя по ценовому предложению заявленным в ходе торгов для чего 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.

В настоящее время участились случаи расторжения договоров аренды заключенных по итогам аукционов прокуратурами областей в судебном порядке (Приложение № 1).

Согласно части 4 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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 статьёй, 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 по данному аукциону не заключен. Предметом аукциона, является земельный участок.

В силу части 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

УФАС России по отношению к сторонам договора, является третьим лицом, соответственно договор не может быть признан заключенным для антимонопольного органа.

Дата проведения торгов: 05.12.2023.

Иные сроки на обжалование Земельным кодексом Российской Федерации, как специальным законом и статьёй 18.1 Закона о защите конкуренции не установлены.

Таким образом, за защитой своих прав я обратился до истечения срока на их защиту в антимонопольном органе.

Жалоба не подавалась ранее в связи с большим количеством проводимых торговых процедур в которых я лично приманую участие и из-за большого объёма информации, я подробно знакомлюсь с извещением только перед процедурой торгов и кроме того, резюмирую, что органы местного самоуправления при осуществлении своей деятельности в первую очередь должны основываться на соблюдении закона.

Соответственно, подавая заявку на участие в Аукционе я проявляю доверие к органам местного самоуправления, как того требует действующая Конституция РФ и досконально не изучаю положения документации из-за необходимости серьезного количества времени.

Таким образом, вышеуказанные нарушения, допущенные Организаторами торгов при подготовке к Аукциону, привели к нарушению моих гражданских прав.

1. Организатор торгов ошибочно установил срок аренды земельного участка.

Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет 10 месяцев.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) вид разрешенного использования «Хранение автотранспорта», предполагают возможность строительства зданий и сооружений.

Из Классификатора, следует, что данный вид разрешенного использования предполагает возможность: «Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на Машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9».

Отдельно стоящие гаражи, как и подземные гаражи, являются объектами капитального строительства.

Более того, указанные в Классификаторе объекты подлежат государственной регистрации.

Из положений подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что 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 ЗК РФ.

Согласно пункту 8 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.

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).

Срок устанавливается исходя из площади земельного участка по Приказу.

Площадь земельного участка составляет 300 кв. м.

Из положений пункта 1 Приказа следует, что срок аренды должен составлять (объекты площадью до 1500 кв.м.):

По лоту № 1 - 15 месяцев.

С учетом положения статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данных земельных участков должен быть определен, как:

По лоту № 1 - 30 месяцев или 2 года и 6 месяцев.

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

Требование о необходимости установления срока аренды согласно Приказу, определено пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Установление срока аренды на основании пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ, игнорируя, что в случае проведения торгов, срок аренды устанавливается исходя из положений пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ не допустимо.

Аналогичная позиция содержится в решениях антимонопольных органов по всем субъектам Российской Федерации.

Также прошу, Комиссию антимонопольного органа обратить внимание на следующие.

В данном случае нарушаются частные и публичные интересы. Частные интересы нарушаются ввиду рисков для меня, как участника Аукциона.

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.

Нарушение публичных интересов, заключается в лишении дополнительного дохода в бюджет МО в виду не правомерного срока аренды земельного участка.

В силу законодательства об оценке и положений земельного кодекса, перед проведением Аукциона обязана производиться оценка рыночной стоимости. Ввиду экономической ситуации и уровню инфляции, рыночная стоимость земельного участка **увеличиваться ежегодно. Кроме того, проведение повторных торгов, также увеличивает поступление в бюджет ввиду наличия конкуренции.**

Устанавливая срок аренды в 10 лет, Организатор торгов лишает МО поступления в бюджет дополнительных средств, так как из законного срока в 30 месяцев, должны будут проводиться повторные торги, как минимум еще 4 раза, а это увеличение размера НМКЦ 4 раза и проведение новых торгов. Потенциальная прибыль от таких действий трехкратно

превышает стоимость аренды, что в свою очередь не может не нарушать публичные интересы муниципального образования.

2. Организатором торгов был прекращён прием в нарушения положений ЗК РФ.

Дата и время окончания подачи заявок: **24.11.2023**. Дата проведения торгов: **05.12.2023**.

В силу статьи 190 Гражданского кодекса Российской Федерации установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало (статья 191 Гражданского кодекса Российской Федерации).

24.11.2023 (0), 25.11.2023 (1), 26.11.2023 (2), 27.11.2023 (3), 28.11.2023 (4), 29.11.2023 (5), 30.11.2023 (6), 01.12.2023 (7), 02.12.2023 (8), 03.12.2023 (9), 04.12.2023 (10).

Согласно пункту 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, Организатор торгов прекратил прием заявок ранее установленного законом срока.

3. Организатор торгов нарушил сроки публикации извещения.

Согласно пункту 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Извещение было опубликовано 25.10.2023.

08.11.2023 – размещено новое извещение.

13.11.2023 – размещено новое извещение, а извещение от 08.11.2023 было отменено.

Дата проведения Аукциона 05.12.2023.

Повторная публикация извещения, тождественна, его первичной публикации и обязано быть размещена в соответствии со сроком, определенным в пункте 19 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с изложенным,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Выдать предписание об устранении нарушений.

Приложение № 1 в 1 экз.