

652

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю
ул. Ленина, 384, г. Ставрополь, 355003
тел. (8652) 35-51-19, факс (8652) 35-51-19 e-mail: to26@fas.gov.ru

10/14/20

Заявитель

Ставропольское УФАС Росс
Рег. номер 4691/23
зарегистрирован 30.03.2023



адрес: 35/

адрес электронной почты

организатор торгов:

Комитет по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя
ИНН 2636014845, ОГРН 1022601934486

Адрес места нахождения и почтовый адрес:
по адресу: г. Ставрополь, просп. К. Маркса, 90, 1 этаж, кабинет 5, отдел нежилых
объектов недвижимости, 355006 г. Ставрополь,
ул. К.Хетагурова, 8
тел.: +7(8652)260309,
kumi@stavadm.ru

Жалоба на действия (бездействия) организатора торгов

14.02.2023 Комитет по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя разместил в газете «Вечерний Ставрополь» № 22 (7524) извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка. 15.02.2023 на интернет-площадке ГИС торги по адресу: <https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/21000004960000000065> размещено извещение №21000004960000000065. о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка. Предметом аукциона является:

Лот № 1. Право на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: Ставропольский край, городской округ город Ставрополь, город Ставрополь, улица Скоморохова, земельный участок 11в, с кадастровым номером 26:12:020601:2851 площадью 988 кв.м., с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) – 143 850,00 руб.

Сумма задатка (95% от начальной цены предмета аукциона) – 136 657,50 руб.

Шаг аукциона (3% от начальной цены предмета аукциона) – 4 315,50 руб.

Границы земельного участка определены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

Ограничения (обременения) земельного участка: Наличие зон с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория аэродрома Ставрополь (Шпаковское) (подзона 3 (сектор 3), подзона 4 (сектор 25), подзоны 5, 6).

Цель предоставления – строительство.

Вид права – аренда. Срок аренды – 240 месяцев.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:

На земельном участке, расположенном по адресу: город Ставрополь, улица Скоморохова, земельный участок 11в, возможно размещение объекта капитального строительства площадью до 1778 кв.м.

В соответствии с извещением организатором аукциона и продавцом является комитет по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя.

Дата и место проведения аукциона: 20.03.2023 10:00 (МСК) часов по адресу: г. Ставрополь, просп. К. Маркса, 90, третий этаж, зал заседаний комитета по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя.

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются организатором аукциона с **14.02.2023 с 9.00 до 18.00** (кроме выходных и праздничных дней), по адресу: г. Ставрополь, просп. К. Маркса, 90, 1 этаж, кабинет 5; отдел нежилых объектов недвижимости.

Дата окончания приема заявок **15.03.2023, 18.00.**

20.02.2023 на сайте на интернет-площадке ГИС торги по адресу:

<https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/21000004960000000065> указано следующее:

Дата и место проведения аукциона: **24.03.2023 в 10.00** часов по адресу: г. Ставрополь, просп. К. Маркса, 90, третий этаж, зал заседаний комитета по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя.

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются организатором аукциона с **20.02.2023 с 9.00 до 18.00** (кроме выходных и праздничных дней), по адресу: г. Ставрополь, просп. К. Маркса, 90, 1 этаж, кабинет 5, отдел нежилых объектов недвижимости.

Дата окончания приема заявок **21.03.2023, 18.00.**

Нарушения при проведении аукциона:

1. Организатором торгов нарушены требования пункта 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) где определено, что прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Организатор нарушает эти сроки, т.к. прием заявок закрывается 21-го, а аукцион назначен на 24-ое.

2. Организатор торгов сократил срок экспонирования предмета аукциона и срок для подачи заявок. Организатором торгов грубо нарушены нормы ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации. Эти нарушения ограничивают фактический срок для подачи заявки и связаны с нарушением установленного нормативного порядка размещения информации о проведении торгов и порядка подачи заявок на участие в торгах.

Согласно п. 19 ЗК РФ извещение о проведении аукциона на право аренды размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (torgi.gov.ru), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. В данном случае публикация на сайте torgi.gov.ru была осуществлена 20 февраля 2023 года, а установленный организатором торгов срок для подачи заявок 21 марта 2023 года. Организация проведения данного аукциона Организатором торгов начата в канун проведения праздников. Прием заявок осуществлялся в период с 20.02.2023 по 21.02.2023, в том числе и в период праздников 23.02.2023, 24.02.2023 и 08.03.2023.

В соответствии со ст. 112 Трудового кодекса Российской Федерации нерабочими праздничными днями в Российской Федерации являются в том числе: 23 февраля и 8 марта. В Постановлении Правительства РФ от 29.08.2022 N 1505 "О переносе выходных дней в 2023 году" предусматривается перенос в 2023 году следующих выходных дней: с воскресенья 1 января на пятницу 24 февраля;

Установленный Организатором срок на подачу заявок, фактически равный девятнадцати дням (включая 6 выходных дня и 3 праздничных дня), является недостаточным и недопустимым исходя из требований Земельного законодательства и ФЗ "О защите конкуренции".

Учитывая, что установленный в земельном законодательстве минимально возможный срок на подачу заявок на участие в аукционе направлен на обеспечение гарантий лиц, желающих получить в аренду земельный участок, то обстоятельство, что в предусмотренные законом дни вошли праздничные дни февраля и марта (четыре нерабочих дней непрерывно) и два фактически сокращенных предпраздничных дня 22.02.2023 и 07.03.2023, в совокупности свидетельствуют о нарушении Организатором торгов публичных правил в виде не установленного законодательством ограничения в доступе к торгам (часть 2 статьи 17 ФЗ "О защите конкуренции").

Течение срока, установленного для подачи заявок (как минимально возможного по закону), не может осуществляться в праздничные дни, поскольку в такие дни отсутствует возможность совершения действий как по подаче заявки, так и необходимых действий, предшествующих подаче заявки и сопутствующих ей (осмотр имущества, перечисление задатка и финансового обеспечения), а значит такой публичный срок не обеспечивает гарантированный законом разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в открытом (публичном) аукционе.

Организатор аукциона при установлении срока начала и окончания подачи заявок должен учитывать

направленность такого срока на обеспечение доступа к торгам, то есть реальной возможности для потенциальных участников торгов подать заявку (гарантированное законом право), и не допускать в связи с этим наложения таких сроков на особые периоды времени в году, влекущие уменьшение количества рабочих дней, поскольку из предоставленных дней одиннадцать являлись нерабочими для всех возможных участников спорных правоотношений и иных лиц, с которыми связаны действия по подготовке к участию в аукционе: банков (невозможно совершить банковские операции, получить платежный документ или выписку), а также уполномоченных по контролю за проведением торгов органов и судов (невозможно обжаловать действия, связанные с объявлением аукциона, содержанием аукционной документации и прочие действия, нарушающие права, до окончания срока подачи заявок.

Учитывая изложенное, срок для подачи заявок на участие в аукционе составил менее минимально допустимых законом сроков. Данная правовая позиция отражена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 16.04.2013 N 2823/11 по делу N А66-1568/2010. Согласно письму ФАС России от 11.01.2016 N ИА/90/16 нарушение порядка проведения торгов может привести к ограничению доступа к участию в торгах и может содержать признаки нарушения статей 15, 17 Закона о защите конкуренции.

3. Организатором торгов реализуется права аренды двух смежных участков имеющие следующие кадастровые номера: 26:12:020601:2851 расположенного по адресу: г. Ставрополь, улица Скоморохова, 11В, площадью 988 кв.м., возможно размещение объекта капитального строительства площадью до 1778 кв.м (извещение 21000004960000000065) и 26:12:020601:2852 расположенного по адресу: г. Ставрополь, улица Авангардная, 1В, площадью 1172 кв.м., возможно размещение объекта капитального строительства площадью до 2110 кв.м. (извещение 21000004960000000066). Вид разрешенного использования земельных участков «для индивидуального жилищного строительства».

В соответствии с протоколом от 24.03.2023 о результатах торгов победителем на право заключение аренды земельного участка кадастровый номер: 26:12:020601:2851 признан Булавинов Дмитрий Николаевич Предложение о цене: 5 525 278,50 руб.

В соответствии с протоколом от 27.03.2023 о результатах торгов победителем на право заключение аренды земельного участка кадастровый номер: 26:12:020601:2852 признан Булавинов Дмитрий Николаевич предложение о цене: 5 965 574,40 руб.

Булавинов Дмитрий Николаевич ИНН 262402498778 является индивидуальным предпринимателем с 25 апреля 2022 г., основным видом деятельности строительство жилых и нежилых зданий (41.20). То есть является застройщиком.

Таким образом, победитель двух смежных участков (кадастровый номер: 26:12:020601:2851 и 26:12:020601:2852) общей площадью (988 кв.м.+1172кв.м.) = 2160 кв.м. с возможностью постройки (возможна блокировочная застройка) общей площадью капитального строения 3888 кв.м. приобрел с целью коммерческого использования, а не для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с абзацем вторым пункта 10 статьи 39.11 ЗК РФ участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Обычные граждане, желающие приобрести земельный участок для индивидуального жилищного строительства, не могут финансово конкурировать с застройщиком, который приобретает земельные участки для извлечения коммерческой выгоды.

Таким образом, **допуск «застройщика» к участию в оспариваемом аукционе** противоречит целям и принципам торговой процедуры, которая направлена на предоставление гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Недобросовестность в поведении участника торгов может выражаться не только в наличии доказанного сговора с их организатором.

Учитывая, что действия по подаче заявок выражают волю субъекта оборота и направлены на возникновение у него гражданских прав, к ним могут быть применены правила в том числе о недействительности сделок (п. 1 ст. 6, § 2 гл. 9 ГК РФ).

Фактическое участие в торгах «застройщика», хотя формально заявка подана гражданином свидетельствует о наличии признака притворности (п. 2 ст. 170 ГК РФ) такой заявки, что не соответствует стандарту добросовестного поведения. Иные мотивы такого поведения не раскрыты.

Недобросовестность конкретного участника в условиях недоказанности сговора с организатором или другим участником торгов сама по себе не является основанием для признания их недействительными. Вместе с тем, когда в результате таких действий для граждан участников отсутствует возможность провести состязание относительно цены имущества, нивелируется смысл торгов, которые теряют свою суть (определение победителя на конкурентной основе среди обычных граждан), что свидетельствует об их недействительности (п. 1 ст. 449 ГК РФ).

С учетом изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

прошу:

1. Признать жалобу обоснованной;
2. Аннулировать результат торгов по лоту №1 «право на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: расположенного по адресу: Ставропольский край, городской округ город Ставрополь, город Ставрополь, улица Скоморохова, земельный участок 11в, с кадастровым номером 26:12:020601:2851 площадью 988 кв.м.»;
3. Признать победителем лота №1 участника аукциона Ковыневу Елену Владимировну, сделавшую предпоследнее предложение по лоту;

Перечень прилагаемых документов:

1. Копия протокола участников торгов;
2. Копия протокола о результатах торгов;
3. Извещение о проведении аукциона;
4. Газета «Вечерний Ставрополь» от 14.02.2023;
5. Выписка из ЕГРИП;
6. Распечатка торгов с сайта <https://torgi.gov.ru>;
7. Копия пас