

Челябинское УФАС России

Челябинская область, город
Челябинск, пр-кт Ленина, д.59, кв.325
E-mail: to74@fas.gov.ru

Организатор торгов:

Комитет по управлению имуществом
и земельным отношениям
администрации Красноармейского
муниципального района

Челябинская область, с. Миасское, ул.
Пионера, 39, кабинет № 2
E-mail: kraskuizo@mail.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> (далее – Официальный сайт).
Заявитель

Номер извещения: № 2200002908000000123, лот № 12.

Предмет торгов:

Лот № 12 – земельный участок по адресу: Гроссия, Челябинская область,
Красноармейский район, поселок Гаурный, улица Добрая, № 1А. Кадастровый номер:
74:12:0910007:1315.

1. Организатор торгов указывает недостоверные сведения относительно вида
разрешенного использования земельного участка по лоту № 12.

Характеристики лота

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка
74:12:0910007:1315	2 965 кв.м	Предпринимательство

Однако в извещении содержится обратная информация:

74:12:0610001:552;
Лот № 12 – Россия, Челябинская область, Красноармейский район, поселок Гаурный, улица Добрая, № 1А с кадастровым номером 74:12:0910007:1315;

Предмет аукциона: право на заключение договоров аренды земельных участков.
Вид разрешенного использования:
Лот № 1, Лот № 2, Лот № 3, Лот № 5, Лот № 6, Лот № 7, Лот № 10, Лот № 11. Для
индивидуального жилищного строительства;

Лот № 4 – Для ведения сельского хозяйства;
Лот № 8 – Строительная промышленность;
Лот № 9 – Для размещения производственных и административных зданий, строений,
сооружений;
Лот № 12 – Магистраль.

Таким образом, Организатор торгов установил недостоверные/ вводящие в заблуждение сведения о виде разрешенного использования земельного участка.

2. Организатор торгов не указал информацию об ограничениях установленных на земельном участке по Лоту № 12.

Предметом торгов по лоту № 12 является земельный участок с кадастровым номером 74:12:0910007:1315, с видом разрешенного использования – Предпринимательство или Магазины.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимальной (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 электрообеспечения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

На указанном земельном участке установлено ЗОУИТ4:00-6.767, ЗОУИТ4:00-6.760, ЗОУИТ4:36-6.6868 (Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Челябинск (Баладино)).

Таким образом, извещение не соответствует требованиям ЗК РФ.

3. Организатор торгов неверно определил срок аренды земельного участка.

Срок аренды земельного участка по лоту № 12 составляет 20 лет.

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

Из положений Классификатора следует, что данный вид разрешенного использования предполагает возможность для «Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10» или «Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.».

Согласно пункту 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается: на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

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.

Срок аренды земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ только в случаях реализации земельного участка БЕЗ ТОРГОВ.

Для земельных участков, реализуемых на торгах, применяется определение срока аренды на основании пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Данный факт подтверждает прямое указанием закона, а именно исключением подпункта 1 пункта 8 статьи 39.9 ЗК РФ «исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 статьи 39.8».

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 статьями 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.

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

Указанный подход, подтверждается практикой антимонопольных органов (Решение Ивановского УФАС России от 31.01.2024 N 037/10/18.1-37/2024, Решение Саратовского УФАС России от 19.01.2024 N 064/01/18.1-9/2024, Решение Саратовского УФАС России от 02.12.2019 N 064/10/18.1-795/2019, Решение Волгоградского УФАС России от 25.11.2019 по делу N 034/01/18.1-1142/2019, Решение Саратовского УФАС России от 26.08.2019 N 064/01/18.1-460/2019, Решение Московского УФАС России от 02.07.2019 по делу N 077/07/00-3248/2019, Решение Волгоградского УФАС России от 14.02.2019 N 034/01/18.1-46/2019, Решение Сахалинского УФАС России от 11.12.2018 по делу N 08-106/2018) (Приложение № 1 и № 2).

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).

Площадь земельного участка по лоту № 12 составляет 2 965 кв. м.

Из положений пункта 2 Приказа (Объекты площадью от 1500 м. до 5000 м.) следует, что срок аренды должен составлять:

По лоту № 12 – 29 месяцев.

С учетом положения пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данного земельного участка должен быть определен, как:

По лоту № 12 - 58 месяцев или 4 года и 10 месяцев.

Таким образом, срок аренды земельного участка, определенный Организатором торгов, противоречит земельному законодательству.

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

Срок аренды, который не превышает двукратный срок согласно Приказу не может быть соответствующим.

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 возращению 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 положении земельного кодекса, перед проведением Аукциона обязана производиться оценка рыночной стоимости. Ввиду экономической ситуации и уровня инфляции, рыночная стоимость земельного участка увеличивается ежегодно. Кроме того, проведение новаторских торгов, также увеличивает поступления в бюджет ввиду наличия конкуренции.

Устанавливая срок аренды в 20 лет, Организатор торгов лишает МО поступления в бюджет дополнительных средств, так как из законного срока в 58 месяцев, должны будут проводиться повторные торги, как минимум еще 4 раза, а это увеличение размера НМЦК и проведение новых торгов. Потенциальная прибыль от таких действий многократно превышает стоимость аренды, что в свою очередь не может не нарушать публичные интересы муниципального образования.

Указанный подход, также подтверждает необходимость устанавливать срок аренды ровно на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

4. В извещении о проведении торгов не указаны параметры разрешенного 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 Классификатору, данный земельный участок предполагает возможность строительства.

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: «Максимальный процент застройки в границах земельного участка -90%, предельное количество этажей- 3».

Указанные в части 1 статьи 38 ГрК РФ сведения в извещении содержатся не в полном виде.

Организатор торгов не указал сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального использования. **Предпринимательство.**

Организатором торгов указаны данные сведения в отношении всех остальных видов, установленных в ПЗЗ, но вид разрешенного использования: Предпринимательство проигнорирован.

5. Извещение не содержит информацию о размере вознаграждения оператора ЭТП.

Согласно пункту 3.2. ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Таким образом, Организатор торгов не исполнил возложенные на него обязательства и не указал *размер платы взимаемой оператором ЭТП.*

6. Организатор торгов в нарушение положений ЗК РФ раскрывает мои персональные данные неограниченному кругу лиц.

Согласно пункту 1 статьи 39.13 ЗК РФ подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Особенности содержания итогового протокола содержатся в пункте 10 статьи 39.13 ЗК РФ.

Согласно пункту 10 статьи 39.13 ЗК РФ в протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона.

Указанные положения также не исключают требования пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ. Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Таким образом, положения ЗК РФ запрещают Организатору торгов в итоговом протоколе раскрывать данные о месте жительства участников Аукционе, которые не признаны победителями торгов и не сделавшими предпоследнее ценовое предложение.

В соответствии с изложенным,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.
2. Обязать Организатора торгов внести изменение в извещение о проведении Аукциона.

Приложения № 1 и 2.

29.03.2024