

Самарское УФАС России

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

E-mail: to63@fas.gov.ru

Организатор торгов:

Департамент градостроительства
городского округа Самара

Самарская область, город Самара,
улица Галактионовская, дом 132

E-mail: dgs@samadm.ru

Заявитель:

Саратовская область, гор. Саратов, ул.
Проезд мельничный 2-й, д. 4, кв. 4

E-mail:

**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).

Номер извещения: № 2200019259000000022, 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».

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 статьей, 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.

Ставропольское 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 статьей 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.

1. Организатором торгов был прекращён прием документов ранее чем за 5 дней до дня проведения торгов.

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.

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).

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

Аналогичную позицию занимают Саратовское УФАС России, Крымское УФАС России и Двенадцатый Арбитражный Апелляционный суд (Приложение № 1).

Данное нарушение лишило меня возможности подать заявку, так как Организатор торгов сократил срок приема заявок.

2. 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, из-за недостатков оно было отменено.

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.

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

Таким образом, Организатор торгов дополнительно сократил срок подачи заявок, а также ввел меня в заблуждение систематическими изменениями извещения.

В связи с изложенным, Организатор торгов при публикации измененных извещений обязан был продлить срок подачи заявок и изменить дату проведения Аукциона.

3. Организатор торгов не указывает сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

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 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 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.

Согласно Классификатору, 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».

Подземные гаражи, являются объектами капитального строительства и не могут быть возведены в виде временных сооружений.

Более того, указанные в Классификаторе объекты подлежат государственной регистрации.

Таким образом, полагаю, необходимым указывать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в извещении.

В соответствии с изложенным,

ПРОШУ:

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

Приложения:

1. Приложение № 1 – Практика по сроку приема документов в 1 экз.

06.12.2023