

Организатор торгов:

Администрация муниципального
образования городское поселение
Кашхатау Черекского
муниципального района Кабардино-
Балкарской Республики

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

Заявитель:

Адрес:

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах:
<http://www.torgi.gov.ru> (далее – Официальный сайт). Номер извещения: №
22000140790000000008, лот № 1.

Предмет торгов:

Лот № 1 - Земельный участок, расположенный по адресному ориентиру: Кабардино-
Балкарская Республика, Черекский р-н, п.г.т. Кашхатау, в 230м. от участка с кадастровым
номером 07:05:1400000:93 по направлению на юго-восток; площадь земельного участка -
5300 кв.м., кадастровый номер земельного участка - 07:05:0000000:9032, разрешенное
использование – отдых (рекреация).

После подачи заявки на участие в Аукционе, мною были обнаружены нарушения
при проведении Аукциона. По вопросу наличия данных нарушений я обращался к
Организатору торгов по номеру телефона, где мне сообщили, что информация принята и
будет рассмотрена.

Согласно положениям гражданского законодательства, а также земельного
законодательства Организатор торгов в праве отказаться от проведения Аукциона.

**Однако, ответа не последовало, и я принимал участие в Аукционе, предполагая
возможность изменения срока аренды по дополнительному соглашению.**

Однако, после повторного звонка, мне сообщили, что изменение договора и
проведение его в соответствие с законом без решения антимонопольного органа
невозможно.

**В связи с изложенным я ожидал решения органа МСУ в рамках
урегулирования вопроса без привлечения антимонопольного органа, однако вопрос
решить не получилось, из-за чего я вынужден обратиться с данной жалобой.**

*Наличие данного нарушение не позволило мне совершить дальнейшие шаги
Аукциона, так как я опасался рисков, связанных с отменой данного Аукциона в судебном
порядке или по представлению Прокуратуры области.*

Согласно части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О
защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) действия (бездействие)
организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной
комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на
участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного
нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов,

порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

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.

Договоры не заключены. Предметом аукционов, 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.

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

1. Организатор торгов ошибочно определил срок аренды данного земельного участка.

Срок аренды земельного участка по лоту № 3 составляет **5 лет**.

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

Из положений Классификатора следует, что данный вид разрешенного использования предполагает возможность для «Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5».

Вид разрешенного использования «Спорт» (5.1), который входит в содержания вида разрешенного использования. «Отдых (рекреация)» предполагает возможность для «Размещение зданий и сооружений для занятия спортом».

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.

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

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 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.

Из буквального толкования п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ следует, что договор аренды заключается **ровно 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 № 1-2).

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 № 1 составляет 5 300 кв. м.

Из положений пункта 3 Приказа (Объекты площадью от 5000 м. до 10000 м.) следует, что срок аренды должен составлять:

По лоту № 1 - 33 месяца.

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

По лоту № 1 - 66 месяцев или 5 лет и 6 месяцев.

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

Данное обстоятельство нарушает мои права, так как лишает возможности получить земельный участок на праве аренды на срок, установленный законом, и создает условия для расторжения договора Прокуратурой области, что не допустимо и повлечет для меня серьезные финансовые потери, которые не соразмерны с участием в Аукционе.

Кроме того, данное нарушение лишает меня предоставленного законом срока для возведения капитального сооружения.

2. В извещении о проведении торгов не указаны параметры разрешенного строительства объекта капитального 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.

Извещение не содержит данных сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Одновременно, согласно подпункту 3 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

3. Организатор торгов проигнорировал разъяснения ФАС России.

2020 году ФАС России опубликовало свое разъяснение, которое является обязательным для исполнения всеми Организаторами торгов.

Письмо ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20 «О направлении рекомендаций по вопросу указания в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных правилами землепользования и застройки».

В связи с изложенным, полагаю, что в извещении должна быть информация о всех видах разрешенного использования земельного участка по Лоту № 10, которые содержатся в ПЗЗ.

При подготовке жалобы на нарушение Организатора торгов были обнаружены иные нарушения, которые не нарушают мои права, но создают неопределенность законности Аукциона.

В связи с чем прошу антимонопольный орган рассмотреть данные доводы в порядке части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции или в рамках рассмотрения моей жалобы.

В силу положений части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и

(или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

1. Организатор торгов игнорирует требования статьи 39.13 ЗК РФ.

Согласно пункту 3.2. 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.

Информация о размере взимаемой оператором ЭТП платы в извещении отсутствует.

2. Организатор торгов установил требования для участников Аукциона – юридических лиц не соответствующие закону.

Согласно пункту 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно пункту 1.1. статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

В силу положений пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

В извещении указано: «Перечень документов, представляемых участниками торгов и требования к их оформлению: юридические лица: - заверенные копии учредительных документов; - документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности; - документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта

Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица и подписанное его руководителем письмо)».

Требование данных документов не соответствует закону.

2.1. Одновременно Организатор торгов требует в составе заявки от всех участников Аукциона - Опись представленных документов, подписанная претендентом или его уполномоченным представителем.

Требование такого документа противоречит пункту 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. Итоговый протокол, опубликованный Организатором торгов, не соответствует положениям ЗК РФ.

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.**

В протоколе, опубликованном Организатором торгов отсутствует такая информация.

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).

В итоговом протоколе, опубликованном Организатором торгов, отсутствуют сведения о месте жительства участника, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Таким образом, протокол также не соответствует подпункту 4 пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

Организатор торгов, допустил нарушение пункта 10 статьи 39.13 ЗК РФ и пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с изложенным,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.

2. Обязать Организатора торгов отменить итоговый протокол.

3. Обязать Организатора торгов внести изменение в извещении о проведении аукциона приведя его в соответствие с действующим законодательством или продолжить Аукцион с последнего ценового предложения, но с учетом верного срока аренды.

