

45

**В Управление Федеральной антимонопольной службы
По Ставропольскому Краю**

Заявитель:

Организатор торгов:

**УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ
СОВЕТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

Фактический/почтовый адрес
357910, КРАЙ СТАВРОПОЛЬСКИЙ, Р-Н СОВЕТСКИЙ, Г. ЗЕЛЕНОКУМСК, УЛ. МИРА Д. ДОМ
18

Контактное лицо
Степанюк Нина Сергеевна
Телефон
+78655261665

Адрес электронной почты
imuchASMR@yandex.ru

ЖАЛОБА

На действия (бездействия) организатора торгов

В порядке ст. 18.1 Федерального закона « о защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ

В соответствии с Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ, Решением о проведении аукциона принято постановлением администрации Советского муниципального округа Ставропольского края от 28.11.2023 года №1280. проводит торги в форме электронного аукциона , открытого по составу участников и по форме подачи предложения (заявок) о цене Право на заключение договора аренды земельного участка, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Советский район, г. Зеленокумск, улица 50 лет Октября, 97а, кадастровый номер 26:27:060301:364, площадью 13780+/-41 кв.м, разрешенный вид использования – «объекты дорожного сервиса»

Извещение №21000030730000000044, опубликованное на официальном сайте torgi.gov.ru,

Дата и время начала подачи заявок 09.12.2023 00:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 10.01.2024 23:59 (МСК)

Дата проведения торгов 12.01.2024 10:00 (МСК)

В соответствии с документацией мною была подана заявка на участие в аукционе, и я был допущен для участия , однако с указанными нарушениями я не участвовал в аукционе так как считаю проведение его незаконным и не возможным объективно оценить реальную цену, т.к нет полной информации о возможности подключения (технологического присоединения)

объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и не правильно рассчитаны сроки договора аренды земельного участка.

Лот № 15

Право на заключение договора аренды земельного участка, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Советский район, г. Зеленокумск, улица 50 лет Октября, 97а, кадастровый номер 26:27:060301:364, площадью 13780+/-41 кв.м, разрешенный вид использования – «объекты дорожного сервиса».

Начальная цена предмета аукциона (начальный размер годовой арендной платы) установлена в размере 3% от кадастровой стоимости и составляет 387922,16 руб. (триста восемьдесят семь тысяч девятьсот двадцать два руб. 16 коп.).

Сумма задатка (50 % от начальной цены предмета аукциона) – 193961,08 рублей (сто девяносто три тысячи девятьсот шестьдесят один руб. 08 коп.).

Шаг аукциона (3% от начальной цены предмета аукциона) – 11637,66 руб. (одиннадцать тысяч шестьсот тридцать семь руб. 66 коп.).

Границы земельного участка определены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Ограничений (обременений) нет.

Вид права - аренда.

Срок аренды – 10 лет.

1) В соответствии с пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, **не может быть предметом аукциона**, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Следующим нарушением в процедуре проведения аукциона является отсутствие информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, водоснабжению, водоотведению, электроснабжения, газоснабжения, а точнее объемы возможного потребления энергоресурсов, что напрямую влияет при принятии решения возведения строительного объекта, а указана лишь возможность подключения. Аналогично пункта 1го отсутствие указанной информации не позволяет сделать земельный участок предметом аукциона. Организатор аукциона ограничивает доступ к представленной информации, что в свою очередь не позволяет объективно участвовать в торгах, в незаконном проведении торгов.

2) Следующим нарушением является не правильно рассчитанные сроки аренды земельного участка противоречащие земельному законодательству.

Срок аренды земельного участка по лоту № 15 составляет 10 лет. 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.

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

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 составляет: Лот 15- 13780 кв.м.

Максимальные параметры застройки суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка 80 %, т.е. $13780 \cdot 80\% = 11024$ кв.м.

Из положений пункта 4 Приказа следует, что срок аренды должен составлять (объекты площадью от 10000 м до 20000 м.): 44 месяцев.

С учетом положения статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данных земельных участков должен быть определен, как: **88 месяцев или 7 лет и 4 месяца.**

Таким образом, срок аренды земельного участка по лоту № 15, определенный Организатором торгов (10 лет), противоречит земельному законодательству (7лет и 4 месяца).

Осознавая нарушения которые допустил Организатор торгов при проведении аукциона я посчитал для себя неприемлемым риском участвовать в данной процедуре, так как в случае моей победы я понес бы неоправданный риск в случае признания торгов недействительными (ст. 449 ГК РФ) по заявлению других участников аукциона либо надзорных органов, со всеми вытекающими неблагоприятными последствиями. В частности, в случае моей победы в

аукционе и последующей отмены результатов аукциона у меня возникли бы убытки в виде упущенной выгоды. Кроме того, при отмене результатов аукциона победитель будет вынужден привести земельный участок в первоначальный вид, убрать все возведенные постройки, ограждения и т. д., что также приведет к значительным и неоправданным убыткам.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействия) 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 нормативами 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.

Таким образом, ч.2 ст.18.1 Закона о защите конкуренции дает возможность любому лицу, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены, обратиться с жалобой в антимонопольный орган в случае нарушения порядка организации и проведения торгов.

Вся информация, подтверждающая нарушения находится на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru

На основании изложенного и, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Обязать Организатора торгов приостановить подписание договора до рассмотрения жалобы по существу.
3. Отменить результаты аукциона.
4. Признать в действиях организатора аукциона нарушение ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, нарушение правил организации аукциона Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ и привлечь к административной ответственности.

12.01.2024 г.