

*Судебный акт
15.06.22*

*М. Сидорович
Сидорович
10.06.22*

<torgi@domrf.ru>
№

ведении торгов №

2

наименование входящие / уфас

*ЛАЗЕБКОМУ А.Ю.
15.06.22*

+torgi@

13.06.2022 года

Управление Федеральной антимонопольной
по СК
335003, г. Ставрополь, ул. Ленина, 384

Заявитель:
Индивидуальный предприниматель
Майдибор Надежда Петровна

515205117

сотов

Сведения об организаторе п

Полное наименование организатора АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДОМ.РФ"

ИНН 355001

КПП 7

Юридический адрес / Место нахождения 1 МОСКВА УЛИЦА

Фактический адрес (почтовый адрес) кен

Адрес электронной почты

Номера контактных телефонов

Контактное лицо (Опционально)

ЖАЛОБА

100075051. от 14.06.22

**по извещению о проведении торгов № 22000034760000000108 (лот №1)
в рамках ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ**

В извещении № 22000034760000000108 (лот №1) о проведении аукциона указано:

№ п/п	Наименование пункта	Содержание пункта
Раздел 1. Сведения о продавце и операторе электронной площадки		
1.	Продавец	Акционерное общество «ДОМ.РФ» (АО «ДОМ.РФ») ОГРН: 1027700262270
2	Адрес места нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона (для ознакомления с документами) Продавца	Поч Ад д. 10. Тел.
3	Оператор электронной площадки	Акционерное общество «Сбербанк - Автоматизированная система торгов» (АО «Сбербанк - АСТ») ис доб. и п
4	Основания для проведения аукциона	1. Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» – Федеральный закон № 161-ФЗ). 2. Решение Правительственной комиссии по раз жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящи собственности Российской Федерации (дал Правительственная Комиссия) (протокол от 14.1. № 6). 3. Решение Правления АО «ДОМ.РФ» (проток 18.05.2022 № 6/21).

В части 8 ст. 39.11 ЗК РФ указано: «Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- 1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";
- 2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;
- 5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;
- 6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;**
- 7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;
- 8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за

исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В извещении указано:

- **«предмер аукциона (лот):** «Продажа находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 6 154,5 кв. м (кадастровый номер 26:12:031002:523), расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, г. Ставрополь, ул. Серова, 468/3, для жилищного строительства (далее – Имущество). Подробные сведения об Имуществе приведены в разделе 4 настоящего Извещения. В соответствии с пунктом 8.16 документации об аукционе (Приложение № 1 к Извещению) победителем аукциона признается участник аукциона, который предложил наиболее высокую цену Имущества»»;

- **«характеристики Имущества:** «Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах

участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, г. Ставрополь, ул. Серова, 468/3. Кадастровый номер: 26:12:031002:523. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (2.5). Площадь: 6 154,5 кв. м.».

- «В случае, если до даты проведения аукциона, включая эту дату, будут выявлены обстоятельства, предусмотренные частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, АО «ДОМ.РФ» вправе принять решение об отказе в проведении аукциона».

В проекте договора купли-продажи указано: «Акционерное общество «ДОМ.РФ», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны, и [●], именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице [●], действующего на основании [●], с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО В соответствии со статьями 39.11 и [39.12/39.13] Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 части 3 статьи 3, пунктом 1 части 1 статьи 12.2, статьей 16.1 Федерального закона от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – «Федеральный закон № 161-ФЗ») проведен аукцион по продаже находящегося в федеральной собственности земельного участка (далее - «Аукцион»), «2.4. Продавец гарантирует, что на дату заключения Договора купли-продажи Земельный участок никому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц, за исключением прав Продавца, указанных в пункте Ошибка! Источник ссылки не найден. Договора купли-продажи» (Приложение № 6 к извещению).

Из системного толкования содержания **«ИЗВЕЩЕНИЯ о проведении аукциона в электронной форме по продаже находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 6 154,5 кв. м (кадастровый номер 26:12:031002:523), расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, г. Ставрополь, ул. Серова, 468/3, для жилищного строительства» можно говорить о том факте, что земельный участок с кадастровым номером 26:12:031002:523 относится к федеральной собственности, следовательно, на данный земельный участок распространяется особенности применения статьи 39.1 ЗК РФ.**

Следовательно, продажа земельного участка площадью 6 154,5 кв. м (кадастровый номер 26:12:031002:523), расположенного по адресу:

местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, г. Ставрополь, ул. Серова, 468/3, для жилищного строительства (с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (2.5)) (по публикации на сайте <https://torgi.gov.ru>) **ПО ИЗВЕЩЕНИЮ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ № 22000034760000000108 (лот №1) В СООТВЕТСТВИИ п. 11 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ является земельным участком, ограниченным в обороте, который согласно ч. 8 ст. 39.11. ЗК РФ не может быть предметом аукциона.**

Применительно к данным правоотношениям следует иметь в виду, что только законом могут определяться изъятые из оборота земельные участки (ст.27 Земельного Кодекса РФ). Такие участки не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Учитывая содержание ч. 2 ст. 39.1 ЗК РФ «...Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса».

Разрешенное использование земельного участка – это характеристика, отвечающая на вопрос как именно можно использовать земельный участок, в частности, что на нем можно построить.

Следовательно, если сопоставить вид целевого назначения (разрешенное использование) земельного участка - «среднеэтажная жилая застройка (2.5)»- т.е. предполагается строительство многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей.

Среднеэтажная жилая застройка – это размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми

этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 04.02.2019 № 44).

Таким образом, разрешенное использование земельного участка по лоту № 1 «среднеэтажная жилая застройка (2.5)» – **предусматривает (допускает) строительство на нем зданий и сооружений, а поэтому данный земельный участок не может быть продан на аукционе, т.к. он ограничен в гражданском обороте.**

Таким образом, проведение аукциона по лоту № 1 противоречит требованиям действующего законодательства, а последующее заключение договора купли-продажи по лоту № 1 земельного участка будет не соответствовать требованиям действующего законодательства, т.к. заключенный договор купли-продажи по проводимому аукциону по извещению № 22000034760000000108 (лот №1) будет противоречить ст. 27, п. 11. ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ и будет являться недействительной сделкой в соответствии со ст. 168 ГК РФ.

На основании изложенного, согласно Земельному Кодексу РФ, ГК РФ, ФЗ «О защите конкуренции», ПРОШУ ВАС:

1. Признать жалобу ИП Майдибор Н.П. обоснованной.
2. Признать незаконными действия организатора торгов по проведению аукциона на право продажи земельного участка ограниченного в обороте по лоту № 1 по извещению № 22000034760000000108 в связи с нарушением требований ч. 3, ч. 4, ч. 8, ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.
3. Приостановить проведение аукциона по извещению № 22000034760000000108 (лот №1) назначенного на **24.06.2022 г.**
4. Проверить аукционную документацию по извещению № 22000034760000000108 на соответствие ч. 2 ст. 39.1 Земельного кодекса РФ.
5. О рассмотрении данной жалобы, прошу мне сообщить в письменном виде и прислать мне ответ о рассмотрении на мою

электронную почту: _____ лшу правильно
указать мой адрес в части буквы - ООО, цифра - 1).

Индивидуальный предприниматель _____ **Н.П.**
Майдибор
