

Организатор торгов:

Комитет по конкурентной политике Московской
области

(ИНН 5024139723, ОГРН 1135024006831)

Адрес: 143407, Московская область, г. Красно-
горск, бульвар Строителей, д. 1.

телефон: +7 (925) 082-80-34

Сайт: www.zakaz-mo.mosreg.ru

Адрес электр. почты: rct_torgi@mosreg.ru

Жалоба

на действия (бездействие) организатора торгов

14 ноября 2022 г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу <https://torgi.gov.ru> было размещено извещение о проведении аукциона в электронной форме № АЗГЭ-ГОКО/22-3659 (далее – *Извещение о проведении аукциона*) на право заключения договора аренды земельного участка 1 742 кв.м. (КН 50:34:0040203:1631), государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Городского округа Коломна Московской области, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства только для ГРАЖДАН - ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ (не индивидуальных предпринимателей) (номер извещения № 21000004710000003651).

17 ноября 2022 г. вышеуказанное Извещение о проведении аукциона в электронной форме размещено на официальном сайте Администрации Городского округа Коломна Московской области www.kolomnagrad.ru.

Электронный аукцион проводился 23 января 2023 г. на электронной площадке РТС-тендер (<https://www.rts-tender.ru>).

По результатам проведения аукциона 23 января 2023 г. был составлен протокол о результатах аукциона № АЗГЭ-ГОКО/22-3659 в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Городского округа Коломна Московской области, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Я, _____ (далее – Заявитель), имела желание принять участие в указанных торгах, но вынуждена была отказаться от участия в электронном аукционе по причине, связанной с допущенными организатором торгов нарушениями закона, регулирующего порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, в частности:

1. Поскольку речь идет об проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, то

специальной нормой, регулирующей данные правоотношения, прежде всего, будут являться положения статьи 39.11, 39.12 и 39.13 Земельного Кодекса РФ (*далее – ЗК РФ*).

Исходя из системного толкования норм, которые содержатся в пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ и в пункте 2.2 Извещения о проведении аукциона в электронной форме именно Организатор торгов был ответственен за организацию и проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, в т.ч. отвечая за утверждение и опубликование Извещения о проведении аукциона в электронной форме.

ЗК РФ Статья 39.11. Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

20. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (*обнародования*) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

**ИЗВЕЩЕНИЕ О ПОВЕДЕНИИ АУКЦИОНЕА В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ
№ АЗГЭ-ГОКО/22-3659**

2.2. Организатор аукциона в электронной форме (*далее – Организатор аукциона*) – орган, осуществляющий функции по организации аукциона, утверждающий Извещение о проведении аукциона в электронной форме и состав Аукционной комиссии.

Согласно требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ (*далее – ГК РФ*) опубликованное Извещение о проведении аукциона в электронной форме должно содержать сведения об ограничениях прав на земельный участок.

ЗК РФ Статья 39.11. Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

21. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

4) 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...

Согласно пункту 2.5 Извещение о проведении аукциона в электронной форме № АЗГЭ-ГОКО/22-3659, земельный участок (*КН 50:34:0040203:1631*) полностью расположен в водоохранной зоне (*река Коломенка*) и в зоне приаэродромной территории (*аэродром Коломна (Коробчеево)*).

Сам факт нахождения вышеуказанного земельного участка в зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) указывает на наличие ограничений использования

земельного участка и требует раскрытия информации об ограничениях использования земельного участка или способах их определения (*т.е. способов определения ограничений использования земельного участка*). Например, установление требований к объектам капитального строительства исходя из оценки их влияния на окружающую среду или установление такого параметра, как максимальная высота объекта и т.д и т.п. Также, для информации, приаэродромная территория подразделяется на 7 подзон, в каждой из которых устанавливаются свои ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности, а в Извещении о проведении аукциона не указано, в какой из установленных подзон приаэродромной территории расположен земельный участок с кадастровым № 50:34:0040203:1631, что лишает участника торгов информации о том, какие ограничения имеются для возведения объекта ИЖС на данном участке.

Организатор торгов в нарушение требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и пункта 2 статьи 448 ГК РФ не указал в Извещении о проведении аукциона в электронной форме информацию о существующих ограничениях использования земельного участка, полностью (*как указал Организатор торгов в п.2.5 Извещения*) расположенного в водоохранной зоне и в зоне приаэродромной территории, которые согласно пунктам 8 и 13 статьи 105 ЗК РФ отнесены к зонам с особыми условиями использования территории.

Не обладая информацией о существующих конкретных ограничениях использования земельного участка, на право заключения договора аренды которого назначен аукцион, я (*т.е. Заявитель*) не могла принять обоснованное решение об участии в электронном аукционе на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка опасаясь возникновения в будущем возможных препятствий в использовании земельного участка, связанных с имеющимися ограничениями, которые возможно не позволят ему использовать земельный участок по целевому назначению (*для строительства на земельном участке жилого дома*) в том виде, котором рассчитывал Заявитель.

Размещение неполной информации о предмете аукциона и иных связанных с ним сведений приводит к нарушению принципа информационной открытости торгов, что лишает ее участников сформировать полное представление о предмете аукциона.

Таким образом, не указав в Извещении о проведении аукциона в электронной форме информации, касающейся существующих ограничений использования земельного участка в связи с расположением его в ЗОУИТ, Организатор торгов нарушил права Заявителя жалобы, которые могут быть восстановлены только путем признания торгов недействительными и проведения повторного аукциона в порядке, соответствующем требованиям действующего законодательства, что позволит Заявителю получить исчерпывающую информацию о земельном участке, а также, правах на его использование и ограничениях этих прав.

2. Проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентируются нормами статей 39.11, 39.12 и 39.13 ЗК РФ.

Проведение вышеуказанного аукциона именно в электронной форме, как разновидность форм проведения аукционов в отношении земельных участков, регулируется положениями статьи 39.13 ЗК РФ, которая так и называется «Аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме».

Однако, согласно пункту 7 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» положения статьи 39.13 ЗК РФ в настоящее время не применяются поскольку не вступил в силу федеральный закон, устанавливающий порядок проведения аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящегося в государственной или муниципальной собственности (см. ниже текст пункта 7 статьи 34).

Статья 34 ФЗ №171-ФЗ

7. Положения статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) применяются со дня вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и аукционов в электронной форме, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Исходя из буквального толкования вышеуказанной нормы Организатор торгов не вправе был проводить аукцион на право заключения договора аренды в электронной форме до того момента, как вступит в силу соответствующий закон (который в настоящий момент еще не принят).

Но если вдруг даже допустить такое, что вышеуказанная норма (п. 7 ст. 34 ФЗ №171-ФЗ) по каким-то причинам не действует, то тогда Организатор торгов обязан был руководствоваться нормой пункта 2 статьи 39.13 ЗК РФ, которая также указывает, что если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, то аукцион в электронной форме не проводится (см. ниже текст пункты 1 и 2 статьи 39.13 ЗК РФ).

ЗК РФ Статья 39.13. Аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме

1. Аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. Аукцион не проводится в электронной форме в случаях, если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства для собственных нужд, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства.

Однако, несмотря на то, что проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, в электронной форме не предусмотрено действующим законодательством, Организатор торгов, в нарушение правил проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, предусмотренных нормами статей 39.11, 39.12 и 39.13 ЗК РФ, подлежащих системному толкованию в целях их применения к вышеуказанным правоотношениям, все же провел такой электронный аукцион.

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка 1 742 кв.м. с кадастровым № 50:34:0040203:1631 был проведен организатором торгов в электронной форме на электронной площадке РТС-тендер 23 января 2023 года.

Для участия в торгах на электронном аукционе были установлены следующие требования к участникам (раздел 4 Извещения о проведении аукциона): заявитель должен иметь электронную подпись, оформленную в соответствии с требованиями действующего законодательства удостоверяющим центром, и пройти регистрацию (аккредитацию) на электронной площадке.

Считаю необходимым обратить внимание на то, что участниками аукциона могли быть только граждане (не индивидуальные предприниматели). Однако, наличие требований об оформлении электронной подписи и аккредитации на электронной площадке ограничивает круг участников лицами, которые являются постоянными участниками электронных торгов в

силу своей профессиональной деятельности. Оформление электронной подписи для разового участия в электронном аукционе и прохождение обучения по аккредитации и действиям на электронной торговой площадке является препятствием для рядового гражданина, намеренного приобрести земельный участок для личного использования, так как требует определённых навыков работы на электронной площадке и наличия возможности оформления электронной подписи для физических лиц.

Я (*т.е. Заявитель*) не обладаю необходимыми знаниями для прохождения аккредитации на электронной торговой площадке и дальнейшему участию в электронном аукционе. Оформление электронной подписи для разового использования для меня является нецелесообразным затратами.

Таким образом, считаю, что проведение Организатором торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка 1 742 кв.м. (КН 50:34:0040203:1631), не только нарушило нормы действующего законодательства, регулирующие порядок проведения аукциона, но и ограничило мои права тем, что я, имея потребность в земельном участке под строительство жилого дома и желание участвовать в аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка, не мог принять решение об участии в таком аукционе, поскольку считал электронную форму проведения аукциона незаконной, а также создающей для меня дополнительные ограничения в виде обязательной регистрации на электронной площадке, обучения работе на электронной площадке (*поскольку такого опыта я не имею*) и обязательного получения электронной подписи, которой я в обычной жизни никогда не пользуюсь.

Считаю, что мои права могут быть восстановлены тем, что Организатор торгов проведет аукцион на право заключения договора аренды на интересующий меня земельный участок в строгом порядке, установленном нормами действующего законодательства, в котором я смогу принять участие.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 2 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», ПРОШУ:

- признать действия (*бездействие*) Организатора торгов по организации и проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка незаконными;
- признать результаты торгов (*протокол о результатах аукциона № АЗГЭ-ГОКО/22-3659*) недействительными.

Приложение:

1. Извещение о проведении аукциона в электронной форме № АЗГЭ-ГОКО/22-3659
2. Протокол о результатах аукциона № АЗГЭ-ГОКО/22-3659 в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка
3. Копия паспорта гражданина РФ, подтверждающего личность заявителя

Документы, указанные в пунктах 1 и 2 приложения прошу рассмотреть и организовать торгов.