

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

1. Организатор торгов: Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района Красноярский Самарской области. **Адрес:** 446370, Самарская область, Красноярский район, село Красный Яр, Комсомольская ул., д.92а.

E-mail: kumc63-26@mail.ru.

2. Заявитель:

Адрес: \

E-mail: \

Телефон: \

E-mail:

2. Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах:
<http://www.torgi.gov.ru> (далее – Официальный сайт).

3. Номер извещения: № 22000025590000000130, лот № 1

Предмет торгов:

Лот № 1 - Земельный участок, категория земель «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «Деловое управление», площадью 200 кв. м, кадастровый номер: 63:26:1905004:572, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Красноярский муниципальный район, сельское поселение Красный Яр, с. Белозерки. Ограничения (обременения): 63:00-6.109, 63:00-6.345, 63:00-6.350, 63:00-6.460, 63:00-6.461, 63:00-6.473, 63:00-6.195.

Для формирования ценового предложения, мне была необходима полная информация о предмете торгов, а также гарантия проведения аукциона в соответствии с действующим законодательством, чтобы исключить оспаривание договора, заключенного со мной как победителем торгов через суд.

Однако, извещение, опубликованное на Официальном сайте, не содержало требующуюся в соответствии с законом информацию.

1. Извещение содержит информацию о сроке аренды земельного участка противоречащую земельному законодательству.

Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет 5 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 «Деловое управление», предполагают возможность строительства зданий и сооружений.

В Классификаторе указано, что вид разрешенного использования земельного участка «Деловое управление» предоставляет возможность для: «Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)»

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 200 кв. м.

Из положений пункта 1 Приказа следует, что срок аренды должен составлять (объекты площадью до 1 500 кв. м и более): по лоту № 1 - 15 месяцев.

С учетом положения статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данных земельных участков должен быть определен, как:

По лоту № 1 - 30 месяцев или 2 года и 6 месяцев.

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

2. Извещение не содержит информацию о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно пункту 4 статьи 21 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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 Классификатору, вид разрешенного использования «Деловое управление» предполагает размещение объектов капитального 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: **максимальный процент застройки** в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Однако, извещение не содержит такой информации.

3. Извещение о проведение Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и

застройки.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с частями 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда Российской Федерации и 17-ого Арбитражного апелляционного суда (дела № А60-46186/2018, № А60-30216/2018), а также письмом ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20.

Согласно Правилам землепользования и застройки для данного земельного участка, определены вспомогательные и условно-разрешенные виды разрешенного использования согласно территориальным зонам.

Письмо ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20 не носит рекомендательный характер, а прямо обязывает организатора торгов указывать в извещении все виды разрешенного использования.

В силу положения об антимонопольных органах разъяснения ФАС России являются обязательными для исполнения для территориальных антимонопольных органов.

В абзаце восьмом Письма делается вывод о необходимости указания организатором торгов в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки, что соответствует земельному законодательству.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с данным Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности.

Аналогичная позиция в части обязанности указания всех видов разрешенного использования в извещении отражена в **решение Верховного Суда РФ от 21.03.2022 № АКПИ22-56 и в Апелляционном определении Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 14.06.2022 № АПЛ22-187.**

Подход отраженный в письме ФАС России применяется на территории всех субъектов и подтверждается сложившейся судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.09.2022 по делу № А57-600/2022, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.09.2021 по делу № А60-63304/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.09.2021 по делу № А60-63300/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.09.2021 по делу № А60-63305/2020, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2022 по делу № А60-63314/2020) **и практикой антимонопольных органов** (Решение Свердловского УФАС России от 23.01.2023 по жалобам № 066/10/18.1-4/2023, 066/10/18.1-7/2023, Решение Якутского УФАС России от 01.08.2022 по жалобе № 014/10/18.1-1068/2022, Решение Курского УФАС России от 05.02.2021 по делу № 046/10/18.1-21/2021 и т.д.).

4. Проект договора не соответствует законодательству и не содержит основных, вспомогательных и условно-разрешенных видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с данным Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности.

Регулируя вопросы подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ЗК РФ в подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 предусматривает, что извещение о проведении аукциона должно содержать, в частности, 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).

Из содержания частей 2 и 6 статьи 30, части 1 статьи 34 и части 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что органом местного самоуправления в градостроительных регламентах, являющихся составной частью правил землепользования и застройки, самостоятельно устанавливается один или несколько видов разрешенного использования земельных участков.

По смыслу указанных норм во взаимосвязи с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в случае установления таким органом нескольких основных видов разрешенного использования земельного участка в правилах землепользования и застройки в извещении о проведении аукциона необходимо указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в этих правилах.

Согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Согласно части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

При этом изменение сторонами условий договора, заключенного по результатам обязательных процедур, допускается в пределах, установленных пунктом 8 статьи 448 ГК РФ.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 448 ГК РФ условия такого договора могут быть изменены, если таковые не имели существенное значение для определения цены на торгах.

По мнению ФАС России, характеристики земельного участка (в том числе вид разрешенного использования) имеют существенное значение для определения цены на торгах и влекут изменение круга заинтересованных в заключении договора аренды лиц.

Согласно позиции, изложенной в пункте 41 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 04.03.2021 N 2 "О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства", если договор изменен настолько, что это влияет на условия, представляющие существенное значение, например, для определения цены договора, и имеются достаточные основания полагать, что в случае изначального предложения договора на измененных условиях состав участников был бы иным и (или) победителем могло быть признано другое лицо, то действия сторон по изменению договора могут быть квалифицированы как обход требований антимонопольного законодательства.

Таким образом, участник аукциона не вправе изменять вид разрешенного использования если такая информация не содержалась в извещении о проведении аукциона.

Так как без указания данных сведений в договоре, Организатор вправе отказать в изменении вида разрешенного использования.

В связи с чем, победитель Аукциона находится в зависимом положении перед Организатором торгов, что может создавать условия для ограничения конкуренции.

5. Проект договора аренды не содержит ограничений, установленных в отношении земельного участка.

Согласно извещению, на земельном участке установлены следующие ограничения.

Ограничения (обременения): 63:00-6.109, 63:00-6.345, 63:00-6.350, 63:00-6.460, 63:00-6.461, 63:00-6.473, 63:00-6.195.

Однако, проект договора аренды не содержит такой информации, как и обязательств о соблюдении таких ограничений.

По итогам аукциона заключается договор аренды земельного участка, существенным условием договора аренды, является полная информация о предмете договора, которая включает в том числе сведения об ограничениях.

В связи с изложенным, такая информация обязана содержаться в договора, так как обратное создает противоречия между проектом договора и Гражданским кодексом Российской Федерации, что в свою очередь ведет к его не заключенности.

6. Извещение содержит запрет противоречащий действующему законодательству.

На странице 2 извещения указано, что «Денежные средства, перечисленные за заявителя третьим лицом, не зачисляются на счет такого заявителя на электронной площадке»

Таким образом, извещение содержит запрет на оплату задатка третьим лицом, что не соответствует нормам законодательства.

Статья 313 Гражданского кодекса допускает исполнение обязательства третьим лицом и признает такое исполнение надлежащим.

Судебная практика применения данной нормы, в частности, нашедшая отражение в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 16.06.2016 № 302-ЭС16-2049, исходит из того, что положения статьи 313 Гражданского кодекса направлены, в том числе, на расширение механизмов получения кредитором 7 причитающегося ему по обязательству исполнения, то есть, по сути, на защиту прав кредитора.

При этом закон не наделяет добросовестного кредитора, не имеющего материального интереса ни в исследовании сложившихся между третьим лицом и должником отношений, ни в установлении мотивов, побудивших должника поручить исполнение своего обязательства другому лицу, полномочиями по проверке того, действительно ли имело место возложение должником исполнения обязательства на третье лицо. Следовательно, не может быть признано ненадлежащим исполнение добросовестному кредитору, который принял как

причитающееся с должника предложенное третьим лицом, если кредитор не знал и не мог знать об отсутствии факта возложения исполнения обязательства на предоставившее исполнение лицо и при этом исполнением не были нарушены права и законные интересы должника (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.10.2010 № 7945/10, от 15.07.2014 № 3856/14).

Ни Земельный кодекс, ни статья 448 Гражданского кодекса, устанавливающая порядок проведения торгов, не содержат запрета на исполнение обязательства по внесению задатка третьим лицом.

Подобный запрет не вытекает и из содержания обязательства по внесению задатка.

Задаток согласно пункту 1 статьи 380 Гражданского кодекса и пункту 21 статьи 39.12 Земельного кодекса в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства, позволяя кредитору (собственнику земельного участка) засчитать полученную им сумму в счет исполнения обязательства в случае возникновения просрочки со стороны должника в будущем при исполнении договора.

Следовательно, для кредитора значение имеет как таковой факт получения задатка, за счет которого в будущем могут быть удовлетворены его имущественные интересы, а не личность лица, вносящего задаток. 8

Задаток внесен третьим лицом, произведенное исполнение в соответствии со статьей 313 Гражданского кодекса признается надлежащим и, следовательно, внесение задатка третьим лицом не может служить основанием для отказа в допуске лица к участию в торгах.

Аналогичную позицию занимает ВС РФ в своем определении от 18.05.2020 № 310-ЭС19-26858 РФ по делу № А54-263/2019.

Таким образом, установление такого ограничения в извещении нарушает положения ЗК РФ и гражданского законодательства.

Данные нарушения создают для меня, как для участника аукциона чрезмерные риски и возможность возникновения убытков из-за фактической утраты приобретенного посредством аукциона имущества, возникновения обязательств по возвращению земельного участка в первоначальное положение, а также из-за возможных судебных и административных издержек на представителя и оказание юридической помощи.

Таким образом, вышеуказанные нарушения, допущенные Организаторами торгов при подготовке к аукциону, привели к нарушению моих гражданских прав.

В соответствии с изложенным,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.
2. Обязать Организатора торгов внести изменение в извещении о проведении Аукциона приведя его в соответствии с действующим законодательством и требованиями ФАС России.

17.10.2023

