

Управление Федеральной антимонопольной
службы Российской Федерации
по Московской области

<...>

Жалоба на проведение торгов
в рамках статьи 18.1 ФЗ от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»

Организатор торгов - Комитет по конкурентной политике Московской области, место нахождения и почтовый адрес - Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 1, номер телефона - +74955627230, Арендодатель – Администрация городского округа Красногорск Московской области.

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе – 15.09.2020 г., дата проведения аукциона – 18.09.2020 г.

Комитетом по конкурентной политике Московской области было опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (сайт - <https://torgi.gov.ru>) извещение о продаже права на заключение договоров аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020517:400 (извещение № 280420/6987935/08).

1. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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).

Согласно аукционной документации земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории в соответствии с решением Исполкома Моссовета и Мособлисполкома от 17.04.1980 № 500-1143 «Об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП» (**). (Сведения подлежат уточнению с учетом требований нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения);

Использовать Земельный участок в соответствии с требованиями решения Исполкома Моссовета и Мособлисполкома от 17.04.1980 № 500-1143 «Об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП» и иными нормативными правовыми актами в сфере санитарного законодательства (сведения подлежат уточнению).

Аналогичная информация содержится на странице 22 документации в ответе Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области – нахождение в зоне охраны подлежит уточнению, параметры застройки зависят от данной зоны.

Согласно решению исполкома Моссовета и Мособлисполкома от 17.04.1980 № 500-1143 в границах первого пояса запрещается:

1. Постоянное и временное проживание лиц, не связанных непосредственно с работой на водопроводных сооружениях.
2. Какое бы то ни было строительство, не связанное с техническими или санитарнотехническими нуждами водопроводных сооружений.
3. Загрязнение почвы и водоемов, спуск в водоем каких бы то ни было сточных вод (даже очищенных).

Второй пояс охватывает территорию, непосредственно окружающую источники водоснабжения и их притоки.

Во втором поясе запрещается такое использование территории или источников водоснабжения, которое может вызвать качественное или количественное ухудшение последних.

В соответствии с этим всякого рода строительство, уничтожение насаждений, проведение железнодорожных и автотранспортных путей, использование водоемов для полива земельных участков и для сельскохозяйственных нужд, мероприятий по физкультуре, купанию и т.п. допускается в пределах второго пояса только с особого разрешения органов государственной санитарной инспекции.

Вопрос отвода земельных участков под строительство во втором поясе зон санитарной охраны необходимо предварительно согласовывать с Московской городской и Московской областной санэпидстанциями, Московско-Окским бассейновым управлением Минводхоза РСФСР и Управлением водопроводно-канализационного хозяйства Мосгорисполкома.

Во втором поясе выделена режимная "жесткая" зона, в которую входят прибрежные участки канала им. Москвы, его водохранилища и участки Москвы-реки по 150 м в обе стороны.

В этой зоне воспрещается всякое строительство и обработка земли с применением навозного удобрения, воспрещается стирка белья, водопой и купанье скота.

Таким образом, пояс (первый или второй) полностью определяет возможность или невозможность строительства зданий и сооружений.

Я как потенциальный участник аукциона не имею возможности при прочтении аукционной документации получить однозначно понимаемую информацию о допустимых параметрах разрешенного строительства в границах вышеуказанного земельного участка, что напрямую влияет на мое решение об участии или неучастии в проводимых торгах.

2. Согласно конкурсной документации начальная цена предмета аукциона: 1129602,00 руб., размер задатка для участия в аукционе: 1129602,00 руб.

В документации содержится проект договора аренды земельного участка, в пункте 3.4 которого говорится – «Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, установленном в Приложении 2, не позднее _____ включительно, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа ...». Таким образом, договором аренды предусмотрена ежемесячная оплата арендной платы для физических лиц.

Организатор аукциона и арендодатель считают рыночной в настоящее время арендную плату в размере 1129602 руб., т.е. $1129602/12=94133,5$ руб. в месяц.

Таким образом, я не могу найти разумных аргументов в определении размера задатка для участия в аукционе. Предполагаем, что победитель торгов назвал начальную цену аукциона (иное в настоящее время мы предполагать не можем, так как заявлен оценочный размер арендной платы в соответствии с требованиями к оценке), договор аренды заключен, организатор аукциона возвращает 11/12 суммы задатка на счет лица. Возникает разумный вопрос, какая необходимость в получении этих средств.

Участники аукциона вынуждены направить принадлежащие им денежные средства, оплатить за данное действие повышенную банковскую комиссию, понести упущенную выгоду в виде банковского процента по депозиту за время лишения своего владения деньгами просто на основании волеизъявления органа местного самоуправления и органа государственной власти, которые исходя из принципов справедливости, народовластия и разумности должны думать не только о публичных интересах, но и о законных интересах граждан своего государства.

Таким же образом, можно было заявить размер задатка в сумме арендной платы за весь срок аренды – 20 лет * 1129602 = 22 592 040 руб.

Согласно общедоступной информации сети Интернет средняя зарплата в Московской области 55 тысяч рублей, в Москве – 90 тысяч рублей. Таким образом, «средний» гражданин должен направить в качестве задатка для участия в аукционе почти двухгодичную или более чем годичную зарплату соответственно.

Считаю, что завышенный размер задатка для участия в аукционе является необоснованным, неразумным и неаргументированным, снижает конкуренцию при проведении аукциона, сужает круг потенциальных участников.

Прошу рассмотреть вопрос законности действий организатора торгов.

12.09.2020 г.