

Челябинское УФАС России

Челябинская область, город
Челябинск, пр-кт Ленина, д.59, кв.325
E-mail: to74@fas.gov.ru

Организатор торгов:
Комитет по управлению имуществом
Златоустовского городского округа

Челябинская область, г. Златоуст, ул.
Таганайская, 1
E-mail: zlat_obr@mail.ru

Заявитель:

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

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

Номер извещения: № 21000003820000000353, лот № 1.

Предмет торгов:

Лот № 1 - Земельный участок с кадастровым номером: 74:25:0307106:69, с рыночной стоимостью ежегодной арендной платы в размере 154 027 (Сто пятьдесят четыре тысячи двадцать семь) руб., площадью 1253 кв. м, расположенного по адресному ориентиру: Челябинская обл., г. Златоуст, ул. 40-летия Победы.

Специфика торгов, проводимых в форме аукциона предполагает определение победителя по ценовому предложению заявленным в ходе торгов для чего мне требовались определенные гарантии и информация.

Для формирования ценового предложения, мне как участнику Аукциона нужна гарантия проведения торгов в соответствии положениями законодательства, чтобы исключить оспаривание договора, заключенного со мной как победителем через суд.

Данные нарушения создают для меня, как для потенциального 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.

В настоящее время участились случаи расторжения договоров аренды заключенных по итогам аукционов прокуратурами областей в судебном порядке.

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

Одновременно, заключение договора аренды по итогам торгов с условиями, противоречащими закону не допустимо.

1. Извещение о проведение Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренных 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.

В соответствии с письмом ФАС России необходимы указывать виды разрешенного использования, которые определены для территориальной зоны.

Согласно Правилам землепользования и застройки для данной зоны, определены вспомогательные и условно-разрешенные виды разрешенного использования согласно территориальным зонам.

Данный подход отражен 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.).

2. Извещение не содержит информацию о размере вознаграждения оператора ЭТП.

Согласно пункту 3.2. ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка,

платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Извещение содержит следующие: «В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.05.2018г. №564 и Регламента электронной площадки АО «ЭТП» с победителя аукциона взимается плата в размере, установленном настоящим Регламентом».

Таким образом, Организатор торгов не исполнил возложенные на него обязательства и не указал *размер платы взимаемой оператором ЭТП.*

3. Извещение содержит недостоверную информацию о виде разрешенного использования земельного участка.

По Лоту № 1 Информационная карта на Официальном сайте содержит следующую информацию.

Вид разрешённого использования земельного участка: Стоянка транспортных средств

Однако извещение, опубликованное Организатором торгов, содержит следующий вид: «Разрешенное использование: для размещения автостоянки».

Таким образом, извещение о проведении Аукциона содержит противоречивую информацию, касательно, видов разрешенного использования земельного участка.

4. Извещение содержит информацию, вводящую в заблуждение относительно лота аукциона.

По Лоту № 1 Информационная карта на Официальном сайте содержит следующую информацию.

Электронный аукцион



Извещение, лот	№21000003820000000353, лот №1
Начальная цена	154 027,00 Р
Итоговая цена	232 584,00 Р
Шаг аукциона	4 621,00 Р (3,00 %)

Лот 2 Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:25:0307106:69, с рыночной стоимостью ежегодной арендной платы в размере 154 027 (Сто пятьдесят четыре тысячи двадцать семь) руб., площадью 1253 кв. м, расположенного по адресному ориентиру: Челябинская обл., г. Златоуст, ул. 40-летия Победы. Разрешенный вид использования земельного участка – для размещения автостоянки. Категория земель: Земли населенных пунктов.











Состоялся

Добавить в избранное

Документы лота

-   Распоряжение 40 лет Победы Лот 2.doc
82.00 Кб 06.10.2023 Документация лота

Документы извещения

-   Извещение о проведении аукциона Лот 2.doc
85.00 Кб 06.10.2023 Документация аукциона
-   Бланк заявки на участие в аукционе ФЛ.doc
28.50 Кб 06.10.2023 Форма заявки
-   Бланк заявки на участие в аукционе юр лица и ИП.doc
28.00 Кб 06.10.2023 Форма заявки
-   Опись документов, представленных претендентом.doc
25.00 Кб 06.10.2023 Иное
-   Проект Договор аренды временное автостоянка Лот 1,2.docx
4114 Кб 06.10.2023 Проект договора



ЭК РФ. Электронный аукцион Состоялся

Лот 2 Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:25:0307106:69,...
Аренда и продажа земельных участков

Вид разрешенного использования земельного участка
Стоянка транспортных средств

Кадастровый номер земельного участка
74:25:0307106:69

Площадь земельного участка
1 253 м²

Регистрационный номер ЕГРОКН
-

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:25:0307106:69, с рыночной стоимостью ежегодной арендной платы в размере 154 027 (Сто пятьдесят четыре тысячи дв...
РАЗВЕРНУТЫ

 Челябинская область



Начальная цена
154 027,00 Р

Итоговая цена
232 584,00 Р

Дата и время окончания подачи заявок
04.11.2023 12:00 (МСК+2)

Электронная площадка
 АО «ЕЭТП»

Информация о лотах [СВЕРНУТЬ ВСЕ ЛОТЫ](#)

✓ Лот 1

Состоялся Лот 2 Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:25:0307106:69, с рыночной стоимостью ежегодной арендной платы в размере 154 027 (Сто пятьдесят четыре тысячи двадцать семь) руб., площадью 1253 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Златоуст, ул. 40-летия Победы. Разрешенный вид использования земельного участка – для размещения автостоянки. Категория земель: Земли населенных пунктов.

Основная информация

Предмет торгов (наименование лота)

Лот 2 Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:25:0307106:69, с рыночной стоимостью ежегодной арендной платы в размере 154 027 (Сто пятьдесят четыре тысячи двадцать семь) руб., площадью 1253 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Златоуст, ул. 40-летия Победы. Разрешенный вид использования земельного участка – для размещения автостоянки. Категория земель: Земли населенных пунктов.

Описание лота

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:25:0307106:69, с рыночной стоимостью ежегодной арендной платы в размере 154 027 (Сто пятьдесят четыре тысячи двадцать семь) руб., площадью 1253 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Златоуст, ул. 40-летия Победы. Разрешенный вид использования земельного участка – для размещения автостоянки. Категория земель: Земли населенных пунктов.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях)

Цель лота

№ 2. В связи с изложенным совершено не понятно, какой лот является 1, и имеется ли лот

В соответствии с изложенным,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.
2. Обязать Организатора торгов внести изменение в извещение о проведении Аукциона.