

Султанов С.И.
И.И. Смирнов

В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Вологодской области
160000, г. Вологда, ул. Пушкинская, д.25

от Залесова Андрея Валерьевича

**Жалоба на торги (открытый аукцион)
02.10.2020**

Распоряжением комитета по управлению имуществом Бабушкинского муниципального района (далее – «Комитет») от 09.07.2020 №121-р были объявлены торги в форме открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером №35:15:0602003:22, категория земель: земли промышленности, вид разрешенного использования: производственная деятельность, месторасположения: Вологодская область, Бабушкинский р-н, станция Юза, площадь 3412 кв.м. (далее – «земельный участок»), срок аренды: 10 лет. Дата и время торгов: 23.09.2020 в 12:00 по адресу: Вологодская область, Бабушкинский р-н, с.им.Бабушкина, д.54, каб.50. Начальная цена лота: (ежегодная арендная плата): 40 180 руб.

В уведомлении о проведении торгов Комитет указал на отсутствие ограничений и иных прав на земельный участок. К уведомлению о проведении торгов приложена выписка с публичной кадастровой карты России.

Я, Залесов Андрей Валерьевич, подал заявку и оплатил задаток для участия в указанных торгах по продаже права аренды на указанный земельный участок.

23.09.2020 на сайте Администрации Бабушкинского района Вологодской области размещено сообщение о результатах аукциона, в соответствии с которым, я признан победителем торгов по результатам аукциона по продаже права аренды земельного участка с наивысшим предложением по цене лота 3 002 070 рублей.

После объявления меня победителем торгов, я выехал на местность для осмотра и приемки земельного участка в целях последующего заключения договора аренды с Комитетом. 28.09.2020 по результатам осмотра мной установлено, что на земельном участке находятся капитальные строения (фото прилагаю), информация о которых не была отражена Комитетом в уведомлении о торгах, в том числе, в графе «права на участок, ограничения (обременения) прав».

Установленные обстоятельства (наличие на земельном участке капитальных строений) ввели меня, как участника торгов в заблуждение относительно состояния земельного участка и возможности его дальнейшего использования.

В соответствии с п.1 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории) (подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

Управление
Федеральной антимонопольной
службы по Вологодской области
" 02 " 10 20 20 г.
ввод. № 442-01

Таким образом, в соответствии с требованиями, предъявляемым к организации и проведению торгов по реализации прав на имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, извещение о проведении аукциона должно содержать полные и достоверные данные о предмете торгов, в том числе, сведения о местоположении, границах, обременениях, целевом назначении и виде разрешенного использования и прочие данные, позволяющие индивидуализировать земельный участок.

Процедура проведения торгов носит публичный характер, индивидуализация и характеристика объекта аренды должны быть осуществлены таким образом, чтобы любое заинтересованное лицо имело четкое представление о том, какое именно имущество выставлено на торги.

По смыслу Закона о конкуренции все хозяйствующие субъекты, осуществляющие деятельность на товарном рынке, должны быть поставлены в равные условия, без предоставления преимуществ организатором торгов кому-либо из участников аукциона.

Под недопущением конкуренции следует понимать такую ситуацию, когда в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) исключается любая возможность конкуренции. Ограничение конкуренции подразумевает то, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) существенно снижается возможность конкуренции. Устранение конкуренции свидетельствует о том, что в результате принятия соответствующим органом акта и (или) осуществления действия (бездействия) постепенно устраняется (минимизируется) возможность конкуренции.

В рассматриваемом случае информация о наличии на земельном участке капитальных построек и ограждений, могло повлиять на мое решение об участии в данных торгах.

Подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно пункту 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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 указанного 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.

Приведенные в подпункте 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации законоположения направлены на реализацию основополагающего принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 указанного Кодекса).

Информация о том, что на участке расположены капитальные сооружения, что данные объекты принадлежат третьим лицам, есть ли решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, предусмотрены частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в аукционной документации отсутствует.

В частности, статья 449 Гражданского кодекса Российской Федерации не ограничивает права лица, выигравшего торги, на обжалование результатов торгов. Отсутствие достоверной информации о предмете торгов повлекло нарушение моих законных прав. Действия Комитета не отвечают принципам информационной открытости аукциона, равноправия и соперничества хозяйствующих субъектов.

В соответствии с п.1 ч.1 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» в соответствии с правилами данной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с п.2 ст. 18.1 Закона о конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного я прихожу к выводу о том, что земельный участок в силу требований пункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не мог являться предметом торгов. Кроме того, Комитетом допущено нарушение в виде не предоставления полной и достоверной информации о предмете торгов неограниченному кругу участников торгов.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

прошу:

1. Признать жалобу Залесова Андрея Валерьевича обоснованной.
2. Признать организатора торгов (Комитет по управлению имуществом Бабушкинского муниципального района) нарушившим требования пункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, а также часть 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции».
3. Выдать организатору торгов (Комитету по управлению имуществом Бабушкинского муниципального района) предписание об аннулировании торгов (открытого аукциона) по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером №35:15:0602003:22, категория земель: земли промышленности, вид разрешенного использования: производственная деятельность, месторасположение: Вологодская область, Бабушкинский р-н, станция Юза, площадь 3412 кв.м.

Приложения:

1. Информация о проведении торгов (открытого аукциона), размещенная на сайте администрации.
2. Фото земельного участка (капитальными строениями)
3. Информация, размещенная на сайте администрации о результатах торгов.


Залесов А.В.