

Вологодская область, город Вологда,
Пушкинская ул., д.25

E-mail: to35@fas.gov.ru

Управление Росреестра по
Вологодской области

Вологодская область, город Вологда,
ул. Челюскинцев, д.3

E-mail: 35_upr@rosreestr.ru

Жалоба

в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

1. Организатор торгов: Администрация городского поселения посёлок Шексна.
Адрес: Вологодская обл., Шекснинский район, п. Шексна, ул. Гагарина, д. 16. E-mail: GPSHeksna@yandex.ru.

Заявитель:

2. Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах:
<http://www.torgi.gov.ru> (далее – Официальный сайт). Номер извещения: № 22000015800000000024, лот № 1.

Предмет торгов:

Лот № 1 - Право на заключение договора аренды земельного участка государственная собственность не разграничена, категория земель «Земли населенных пунктов» с кадастровым номером 35:23:0202056:657, площадью 30613 кв.м., расположенный по адресу: Вологодская область, Шекснинский р-н, рп. Шексна, ул. Дорожная, разрешенное использование: для среднеэтажной жилой застройки-2.5; обременений не зарегистрировано (далее – Аукцион).

После подачи заявки на участие в Аукционе, мною были обнаружены нарушения при проведении Аукциона. По вопросу наличия данных нарушений я обращался по номеру телефона - (81751)2-27-64. Начальник отдела по вопросам управления имуществом и земельными ресурсами сообщил, что информация принята и будет рассмотрена.

Согласно положениям гражданского законодательства, а также земельного законодательства Организатор торгов в праве отказаться от проведения Аукциона.

В связи с изложенным я ожидал решения органа МСУ в рамках урегулирования вопроса без привлечения антимонопольного органа, однако какого-либо ответа не последовало из-за чего я вынужден обратиться с данной жалобой.

Прошу направить уведомление о назначении жалобы, также в адрес Росреестра во избежание регистрации договора аренды до рассмотрения жалобы.

1. Организатором торгов был нарушен порядок проведения Аукциона, что породило определенные сомнения в эффективности многочасового участия в процедуре.

Согласно подпункту 6 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе о «шаге аукциона».

Согласно пункту 18 статьи 39.11 ЗК РФ Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Исполняя требования пункта 18 статьи 39.11 ЗК РФ Организатор торгов определил размер «Шага аукциона» - 3% от начальной цены предмета Аукциона.

Из извещения следует, что «Шаг аукциона» рассчитан, как 3% - 6 131,90 рублей. Однако, Организатор торгов проигнорировал математические правила и округлил 6 131,90 ошибочно.

3% от начальной цены Аукциона (204 396,88 рублей) должно составлять

6 131,9064 рублей (204 396,88 *3/100= 6 131,9064 рублей).

Математическое число 6 131,9064 **обязано было остаться в данном виде** или быть округлено в соответствии с действующими математическими правилами до 6131,91.

Таким образом, «Шаг Аукциона», рассчитанный Организатором торгов, не соответствует 3%.

По аналогичным обстоятельствам также неверно рассчитан размер задатка (У Организатора торгов - 40 879,37, должно быть - 40 879,376 или 40 879,38).

2. Организатор торгов ограничил мои права на ознакомление с информацией о технических параметрах земельного участка.

Согласно статье 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

В извещении указано: «Показатели максимально и минимально допустимых параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства принимаются Региональными нормативами градостроительного проектирования Вологодской области, утвержденными постановлением Правительства Вологодской области от 11.04.2016 года №338».

Данная информация на сайте администрации отсутствует, поиск ее в сети интернет не увенчался успехом. После многократных звонков по номеру указанным в извещении (81751) 2-26-02, 2-26-03, 2-27-64) информацию направить отказались.

Информация такого характера обязана быть в извещении, так как не все потенциальные участники торгов обладают равными возможностями в поиске информации.

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:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В извещении указано: «Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (земельного участка) определяются в соответствии с Градостроительным планом земельного участка № 67502301-003234, выданным 01.02.2024».

Указанные в части 1 статьи 38 ГрК РФ сведения в извещении отсутствуют.

ЗК РФ императивно обязывает указывать в извещении установленные им сведения, а не обременять участников поиском такой информации. Все сведения, требуемые ЗК РФ должны содержаться в извещении с целью того, чтобы каждый потенциальный участник торгов мог всецело ознакомиться со всей необходимой информацией в извещении.

3. Организатор торгов ошибочно определил срок аренды данного земельного участка.

Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет **5 лет.**

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее –

Классификатор) вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», предполагают возможность строительства зданий и сооружений.

Из положений Классификатора следует, что данный вид разрешенного использования предполагает возможность для «Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома».

Согласно пункту 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается: на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Согласно подпункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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 настоящего Кодекса.**

Для земельных участков, реализуемых на торгах, применяется определение срока аренды на основании пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно пункту 9 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.

Из буквального толкования п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ следует, что договор аренды заключается **ровно на срок, превышающий в два раза срок**, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Указанный подход, подтверждается практикой антимонопольных органов (Решение Ивановского УФАС России от 31.01.2024 N 037/10/18.1-37/2024, Решение Саратовского УФАС России от 19.01.2024 N 064/01/18.1-9/2024, Решение Саратовского УФАС России от 02.12.2019 N 064/10/18.1-795/2019, Решение Волгоградского УФАС России от 25.11.2019 по делу N 034/01/18.1-1142/2019, Решение Саратовского УФАС России от 26.08.2019 N 064/01/18.1-460/2019, Решение Московского УФАС России от 02.07.2019 по делу N 077/07/00-3248/2019, Решение Волгоградского УФАС России от 14.02.2019 N 034/01/18.1-46/2019, Решение Сахалинского УФАС России от 11.12.2018 по делу N 08-106/2018) (Приложение № 1-2).

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 по лоту № 1 составляет 30 613 кв. м.

Из положений пункта 6 Приказа (Объекты площадью 30000 кв.м и более) следует, что срок аренды должен составлять:

По лоту № 1 - 64 месяцев.

С учетом положения пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данного земельного участка должен быть определен, как:

По лоту № 1 - 128 месяцев или 10 лет и 8 месяцев.

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

Данное обстоятельство нарушает мои права, так как лишает возможности получить земельный участок на праве аренде на срок, установленный законом.

Предлагать максимальное ценовое предложение за земельный участок сроком аренды в 5 лет и более 10 лет не является равнозначным.

3. Итоговый протокол, опубликованный Организатором торгов, не соответствует положениям ЗК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 39.13 ЗК РФ подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Особенности содержания итогового протокола содержатся в пункте 10 статьи 39.13 ЗК РФ.

Согласно пункту 10 статьи 39.13 ЗК РФ в протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона.

В протоколе, опубликованном Организатором торгов отсутствует информация о времени начала и окончания Аукциона.

Указанные положения также не исключают требования пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В итоговом протоколе, опубликованном Организатором торгов, отсутствуют сведения о месте жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Таким образом, протокол также не соответствует подпункту 4 пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

Организатор торгов, допустил нарушение пункта 10 статьи 39.13 ЗК РФ и пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

Также прошу, Комиссию антимонопольного органа обратить внимание на следующее.

В силу части 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Организатором торгов, отсутствуют сведения о месте жительства и иного участника

Антимонопольный орган по отношению к сторонам договора, является третьим лицом.

В соответствии с изложенным,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.

Приложения № 1 и 2.

22.03.2024

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Cyrillic letters, likely 'Гр' followed by a flourish.