

ООО «Восток Паркинг Сити»

ОГРН 1062465017295, ИНН2465098070, почтовый адрес:
660049, г.Красноярск, ул.Ленина, 49-30 Афанасьеву О.П.

18.01.2016 № _____

На _____ от _____

Руководителю Управления
Федеральной антимонопольной
службы по Красноярскому краю

В.М. Захарову

Жалоба на действия департамента
муниципального имущества и
земельных отношений
администрации города Красноярск,
департамента муниципального заказа
администрации города Красноярск

18.05
Управление Федеральной
антимонопольной службы
по Красноярскому краю
660017, г.Красноярск, пр.Мира, 81 д

523

18 ЯНВ 2016

Организаторы аукциона:

- Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск. Адрес: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 75, тел. 8(391)226-17-01, факс 8(391) 226-17-29.

- Департамент муниципального заказа администрации города Красноярск. Адрес: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 95, тел. 8 (391) 226-19-09, факс 8 (391) 226-19-84.

Участник аукциона (заявитель): Общество с ограниченной ответственностью «Восток Паркинг Сити». Адрес: 660020, г. Красноярск, ул. Березина, 3 «А». Контактное лицо: Мосензова Дина Николаевна. Тел. 89333214874, факс: отсутствует, e-mail: dina.mosenzova@yandex.ru.

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о закупке:
www.zakupki.gov.ru

Номер извещения: №311215/3760802/01.

Наименование аукциона: по продаже прав на заключение договора аренды земельных участков

Предмет аукциона: право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0400413:178, расположенного по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Пограничников, предназначенного для размещения складского логистического центра.

Обжалуемые действия организаторов аукциона, которые по мнению заявителя нарушены:

- в нарушение пп. 8 п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ проведение аукциона по продаже прав аренды земельного участка является незаконным, поскольку на нем размещены объекты, препятствующие его использованию в соответствии с разрешенным использованием;

- в нарушение с ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) имеют место ограничивающие конкуренцию действия департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска, департамента муниципального заказа г. Красноярска при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0400413:178, расположенного по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Пограничников, предназначенного для размещения складского логистического центра, в связи с созданием условий, ограничивающих конкуренцию участников торгов.

Доводы жалобы:

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.

Земельным кодексом РФ установлены случаи, когда земельный участок не может быть предметом аукциона. В частности, согласно пп. 8 п. 8 ст. 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 размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса *и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием*.

Вместе с тем, на территории передаваемого в аренду Земельного участка согласно извещению о проведении аукциона, а также аукционной документации *расположены объекты капитального строительства – три нежилых здания* с кадастровыми номерами 24:50:0400413:194, 24:50:0400413:195, 24:50:0400413:207, которые согласно решению Арбитражного суда Красноярского края от 16.05.2014г. (дело № А33-18999/2013) и решению Арбитражного суда Красноярского края от 20.04.2015г. (дело № А33-19426/2014) признаны самовольными постройками, подлежащими сносу. Решения суда вступили в законную силу.

На основании данных решений Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю (далее – Росреестр) должно было прекратить право собственности путем погашения записей о государственной регистрации права собственности, однако, аукционная документация не содержит сведений о том, погашены записи о праве собственности Росреестром на указанные объекты недвижимости или нет.

До настоящего времени указанные решения суда не исполнены, самовольные постройки не снесены. Соответственно, данные самовольные постройки, будучи фактически объектами капитального строительства, занимающими почти половину территории предоставляемого в аренду земельного участка (совокупная площадь самовольный построек – 15 522 кв.м, площадь Земельного участка – 32 921 кв.м), являются препятствием для использования земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием – для размещения складского логистического центра.

Таким образом, учитывая требования пп. 8 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, указанный земельный участок, на котором размещены объекты, препятствующие его использованию, не может быть предметом аукциона.

На наличие препятствия в использовании Земельного участка и невозможность согласно действующему законодательству провести аукцион по предоставлению права аренды Земельного участка было указано также в письме департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска от 22.06.2015г. № 23183 (письмо является ответом на обращение ООО «Восток Паркинг Сити» от 05.06.2015г. № 19702 о предоставлении Земельного участка).

В частности, в письме указано, что «в соответствии с подпунктом 8 пункта 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. При этом, **департамент отмечает, что «решение вопроса о продаже на торгах земельного участка возможно после исполнения решений судов».**

Таким образом, департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска, в настоящее время выступающий организатором указанного аукциона, ранее в письме от 22.06.2015г. № 23183 придерживался иной позиции: о невозможности проведения аукциона ввиду нарушения норм земельного законодательства.

Указанные самовольные постройки, являющиеся препятствием для использования земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием, принадлежат ООО «МОНОЛИТ ПЛЮС» (ИНН 2465095432, ОГРН 10524655129067), которое предпринимает постоянные попытки по легализации своего права на возведенные им строения.

В настоящее время в Арбитражном суде Красноярского края находится на рассмотрении дело по иску ООО «МОНОЛИТ ПЛЮС» к администрации города Красноярска, Департаменту муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, Департаменту градостроительства администрации города Красноярска (дело № А33-11621/2015). Рассмотрение дела в настоящее время ***приостановлено по ходатайству представителя ООО «МОНОЛИТ ПЛЮС» в связи с проведением аукциона по продаже права аренды указанного земельного участка.***

Из определения Арбитражного суда Красноярского края об отложении судебного разбирательства от 13.01.2016г. следует, что ООО «МОНОЛИТ ПЛЮС» собирается принять участие в торгах по приобретению права аренды земельного участка.

Необходимо отметить, что при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды в случае победы на аукционе в привилегированном положении оказывается только потенциальный участник аукциона ООО «МОНОЛИТ ПЛЮС», другим участникам, в случае их победы на аукционе, придется решать вопрос о сносе самовольных построек, которые препятствуют использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием. Потенциальный победитель аукциона будет нести затраты на снос самовольных построек.

Также необходимо отметить, что решениями Арбитражного суда Красноярского края от 16.05.2014г. (дело № А33-18999/2013) и от 20.04.2015г. (дело № А33-19426/2014) обязанность по демонтажу самовольных построек возложена на ответчика – ООО «МОНОЛИТ ПЛЮС», который до настоящего времени данные обязательства не исполнил. В связи с этим победитель торгов не вправе демонтировать данные объекты самостоятельно, так как это имущество имеет собственника, на которого возложена обязанность его демонтировать. В противном случае, такому имуществу и, соответственно его владельцу, действиями третьих лиц будет причинен противоправный ущерб.

Таким образом, при проведении указанного аукциона имеется изначальное неравенство участников аукциона, вызванное нахождением на земельном участке самовольных построек, создающих препятствие в использовании Земельного участка.

В соответствии с ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления при проведении торгов запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят, могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции между хозяйствующими субъектами.

В данном случае проведение аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка ограничивает права участников аукциона, в том числе право ООО «Восток Паркинг Сити» как участника аукциона, на использование в последующем предоставляемого по аукциону в аренду земельного участка в связи с наличием на участке самовольных построек, препятствующих его использованию в соответствии с разрешенным использованием.

На основании вышеизложенного, прошу проверить законность проведения департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска и Департаментом муниципального заказа администрации города Красноярска аукциона по продаже прав на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0400413:178.

Ответ на жалобу прошу дать по форме и в срок, установленные законом, направив его на почтовый адрес, указанный в обращении либо выдать мне на руки, о готовности чего уведомить по нижеуказанному телефону.

Приложение:

1. копия извещения о проведении аукциона по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков от 31.12.2015г. № 311215/3760802/01 на 6 л.;
2. копия письма департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска от 22.06.2015г. № 23183 на 2л.

Директор



О.П. Афанасьев