

В Управление Федеральной антимонопольной службы  
по Красноярскому краю  
Адрес: 660017, г. Красноярск, пр. Мира, 81"Д"  
E-mail: to24@fas.gov.ru

Заявитель: ООО «Специализированный Застройщик  
«ТАЛАН-РЕГИОН-24»,  
ОГРН 1181832015606, ИНН 1841079988,  
место нахождения: 426077, Удмуртская Республика,  
г. Ижевск ул. Красноармейская д.86 оф. 4, тел. (3412) 99-88-11  
адрес электронной почты: info@talan.group

Организатор аукциона:  
Департамент муниципального имущества  
и земельных отношений администрации г. Красноярска,  
адрес: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 75,  
Тел.: 226-17-98, 226-18-12, 226-18-06, факс: 226-17-29, E-Mail: dmi@admkrsk.ru

15.02.2019.

### Жалоба

на действия организатора аукциона о нарушении законодательства по организации аукциона

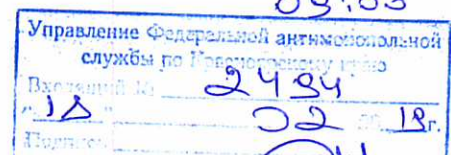
23.01.2019г. в 12:02 час. на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов) Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска (далее по тексту жалобы именуемый «Организатор аукциона»), разместил извещение № 230119/7439304/02 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 24:50:0300303:66, площадью 10 826 кв.м., расположенного по адресу: Красноярский край, Красноярск г, ул. Петра Подзолкова, собственность на который не разграничена, для целей строительства объектов: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – Лот №3 (<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=32923061&lotId>).

При просмотре указанного извещения на официальном сайте по ссылке <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=32923061&lotId=32923892&prevPageN=1> во вкладке «Документы» имеется ссылка на два документа – извещение о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков (далее именуемое «Извещение») и проект договора аренды, подлежащего заключению по результатам торгов. Текст извещения приводится в полном объеме в Приложении №1 к Жалобе, проект договора аренды – в Приложении №2 к Жалобе.

В тексте Извещения размещена информация о проведении Организатором аукциона торгов по 8-ми лотам - в отношении восьми земельных участков, в числе которых интересующий Заявителя Лот №3 (в отношении земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300303:66).

В соответствии с Извещением, относительно Лота №3 (аукцион на право заключения договора аренды земельного участка по ул. Петра Подзолкова с кадастровым номером 24:50:0300303:66) Организатором аукциона размещена следующая информация об аукционе:

- основание проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по ул. Петра Подзолкова (кад.номер 24:50:0300303:66) согласно п. 2 Извещения является распоряжение администрации города Красноярска - от 24.12.2018г № 6088-недв «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по ул. Петра Подзолкова (24:50:0300303:66)»;



- место, дата, время и порядок проведения аукционов: согласно п. 3 Извещения аукционы по всем 8 участкам начинаются **25 февраля 2019** года с 14:15 в последовательности, указанной в Извещении по адресу: г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 75, каб. 308. Порядок проведения аукционов установлен статьей 39.12 Земельного кодекса РФ;

- **предмет аукциона:** описание характеристик земельного участка по Лоту №3 (земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300303:66) содержится в п. 4.3. Извещения:

Общая площадь предполагаемого к строительству земельного участка составляет 10 826 кв. м. Площадь застраиваемого участка, площадь участка для обустройства подъезда к территории, внешнего и внутриплощадочного благоустройства определяется градостроительным планом. Приведена Схема расположения земельного участка.

Обременения земельного участка: 315 кв. м – охранный зона инженерных сетей.

Государственная собственность на земельный участок не разграничена.

Права на земельный участок – не зарегистрированы, ограничения прав – отсутствуют.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Красноярск, утвержденными Решением Красноярского городского Совета депутатов от 7 июля 2015 № В-122 (далее по тексту Жалобы – ПЗЗ г. Красноярска), земельный участок относится к многофункциональной зоне (МФ).

Список ограничений по использованию и обременений обязательствами: использовать участок согласно градостроительному регламенту в системе зонирования. Без права изменения установленного целевого (разрешенного) использования участка, а так же продажи участка по частям, влекущее изменение целевого (разрешенного) использования. Обеспечить содержание земель общего пользования, прилегающих к территории, в соответствии с экологическими нормами, санитарными правилами, иными действующими нормативными и законодательными актами.

Разрешенное использование: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код – 2.6)». Категория земель: «Земли населенных пунктов»

Определены предельные параметры разрешенного строительства для зоны МФ из текста ПЗЗ г. Красноярска.

Приведена следующая информация о технических условиях на подключение планируемого строительством объекта к сетям водоснабжения и водоотведения:

- письмо ООО «КрасКом» от 15.10.2018 № 18/1-90794 о невозможности подключения к сетям водоснабжения, водоотведения, в связи с отсутствием технической возможности подключения вследствие отсутствия свободной мощности.

- Начальная цена, шаг аукциона, размер задатка, срок аренды приведены в разделе 5 Извещения:

№ лота	Адрес земельного участка, кадастровый номер	Начальный размер арендной платы, руб. в год	Шаг аукциона, руб.	Размер задатка, руб.	Срок аренды
3	Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Петра Подзолкова, 24:50:0300303:66	18 047 000,00	541 410,00	5 414 100,00	7 лет

- форма заявки об участии в аукционе, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе определены в разделе 6 Извещения. Форма заявки определена в приложении №1 к Извещению. Начало приема заявок – 24.01.2019г., окончание - до 10 часов **20 февраля 2019** года.

Изучив аукционную документацию (извещение об аукционе и проект договора аренды), Заявитель считает, что Организатором аукциона при подготовке аукциона допущены существенные нарушения законодательства РФ, препятствующие проведению аукциона в отношении права аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300303:66, до их устранения.

### Суть выявленных нарушений:

1. Организатор аукциона нарушил установленный законодательством срок уведомления заинтересованных лиц об условиях аукциона.

В соответствии с п. 19 ст. 39.11. Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Извещении об аукционе должно содержать сведения, указанные в п.21 ст. 39.11. ЗК РФ.

В силу п. 22 ст. 39.11. ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка. То есть, Организатор аукциона должен разместить информацию об аукционе в составе, определенном в ст. 39.11. ЗК РФ (и извещение об аукционе, и проект договора аренды) в сроки, установленные п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ.

Вместе с тем, документ «проект договора аренды» размещен на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) - 14 февраля 2019г., т.е. за 5 дней до окончания срока приема заявок на участие в аукционе (<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=32923061&lotId>) без продления Организатором аукциона срока приема заявок на участие в аукционе.

Таким образом, Организатор аукциона нарушил установленный п. 19 ст. 39.11. ЗК РФ срок извещения всех заинтересованных лиц об условиях аукциона. Проведение аукциона в нарушение указанного срока влечет за собой ограничение доступа заинтересованных лиц к участию в торгах и может содержать признаки нарушения статей 15, 17 Закона о защите конкуренции, что в свою очередь, а также в силу ст. 449 ГК РФ является основанием для признания судом соответствующих торгов и заключенных по результатам таких торгов сделок недействительными.

2. Условия Проекта договора аренды противоречат Извещению об аукционе; условия проекта договора аренды о периоде оплаты и сроках внесения платежей – не определены.

2.1. Сроки Договора аренды земельного участка указаны в Проекта договора аренды в разделе 2 (Срок Договора). В соответствии с пунктом 2.1. Проекта договора аренды - срок аренды Участка устанавливается с даты подписания Договора.

Согласно пункту 2.2. проекта договора аренды - Договор, заключенный на срок не менее одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

Таким образом, проектом договора определен только срок начала исчисления срока аренды – с даты подписания договора, а срок окончания аренды не установлен ни в разделе 2, ни в иных пунктах проекта договора аренды.

В силу части 1, 2 Гражданского кодекса РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

Коль скоро в представленном Проекте договора аренды земельного участка срок аренды не определен, то следует считать его заключенным на неопределенный срок, что противоречит Извещению об аукционе, согласно пункту 5 которого, срок аренды земельного участка по Лоту №3 с кадастровым номером 24:50:0300303:66 составляет 7 лет.

Таким образом, условия Проекта договора аренды противоречат Извещению об аукционе, что не допустимо, т.к. проект договора аренды является частью аукционной документации, срок договора аренды в силу п.п.9 п.21 ст. 39.11. ЗК РФ является сведениями, которые в обязательном порядке должно содержать извещение об аукционе.

**Противоречие документов в составе аукционной документации создает условия неопределенности относительно существенных условий исполнения договора.**

2.2. Кроме того, выявлена неопределенность условий Проекта договора в периоде и сроках оплаты арендной платы.

Условия внесения арендной платы определены в Проекте договора аренды в разделе 3.

В соответствии с п. 3.1. Проекта договора аренды «Размер арендной платы за Участок определен по результатам аукциона и составляет \_\_\_\_\_ руб. в месяц (квартал)». Согласно п. 3.4. Проекта договора «Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно (ежеквартально) не позднее 10-го числа месяца (первого месяца квартала), за который вносится плата путем перечисления на счет Арендодателя».

**Таким образом, по всему тексту раздела 3 и в остальной части Проекта договора аренды не ясно - какой период является периодом оплаты – месяц или квартал. Вместе с тем, за нарушение сроков оплаты арендной платы Проектом договора установлена ответственность арендатора в виде неустойки (п. 5.2.), а также право арендодателя на досрочное расторжение договора аренды при нарушении порядка и сроков внесения арендной платы более двух раз подряд. Данные последствия просрочки оплаты арендной платы при несогласованности периода оплаты являются существенными для Заявителя.**

В соответствии с п. 16 ст. 39.11. Земельного кодекса, а также согласно Извещению об аукционе по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **определяется ежегодный размер арендной платы.** Извещением об аукционе порядок, период и сроки оплаты арендной платы не установлен.

В соответствии с частью 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Однако, Проектом договора данные условия не определены.

**Таким образом, указанные выше противоречия в аукционной документации нарушают права и законные интересы неопределенного круга лиц - потенциальных участников аукциона, которые поставлены в условия неопределенности относительно условий о сроке аренды, о периоде оплате и о сроках внесения арендных платежей, создают условия для ограничения конкуренции.**

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлен запрет на осуществление действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

**Учитывая изложенные обстоятельства, действия Организатора аукциона, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков являются нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.**

В силу выявленных противоречий и несогласованности условий аренды, выявленных в аукционной документации, Заявитель не может подать заявку на участие в аукционе.

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 (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Учитывая изложенное, в соответствии со ст. 39.11, 39.12. Земельного кодекса РФ, ст. 23 Закона о защите конкуренции, прошу:

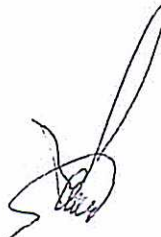
1. Выдать Организатору аукциона - Департаменту муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения аукциона по Лоту №3, предусмотренному извещением № 230119/7439304/02 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 24:50:0300303:66, площадью 10 826 кв.м., расположенного по адресу: Красноярский край, Красноярск г, ул. Петра Подзолкова - о внесении изменений в документацию об аукционе – в Проект договора аренды с требованием определения сроков аренды, периода и сроков оплаты арендной платы с требованием продления Организатором аукциона срока приема заявок на участие в аукционе на срок, установленный в п. 19 ст. 39.11. Земельного кодекса РФ с момента внесения изменений в аукционную документацию.

**Приложения:**

1. Извещение № 230119/7439304/02 о проведении аукциона с сайта
2. Проект договора аренды с сайта
3. Свидетельство о государственной регистрации Заявителя.
4. Решение о создании Заявителя.
5. Доверенность на представителя.

**Представитель**

ООО «Специализированный Застройщик  
«ТАЛАН-РЕГИОН-24» по доверенности



Н.А. Халилова