

Управление Федеральное антимонопольной службы
по Красноярскому краю
г. Красноярск, пр. Мира, 81д

Заявитель жалобы: ООО «Версия - 3»
660093, г. Красноярск, пр. им. газеты «Красноярский
рабочий», 170а
ОГРН 10224002294595
ИНН 2464023058
конт.тел 8-908-025-95-13
e-mail: s0259513@gmail.com

Организатор торгов: Департамент муниципального имущества и
земельных отношений администрации города
Красноярска
ОГРН 1032402940800
ИНН 2466010657
660049, Красноярск, ул. Карла Маркса, 75
тел. 226-17-01, факс 226-17-29

ЖАЛОБА на действия организатора торгов

29 апреля 2020 года в муниципальной газете г. Красноярска «Городские новости» (№ 47) было опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0000000:346079, расположенного по адресу: г. Красноярск, Ленинский район, пр-т им. газеты «Красноярский рабочий» (лот № 1). Проведение аукциона назначено на 11 июня 2020 года.

Также 30 апреля 2020 года указанное извещение было размещено на официальном сайте torgi.gov.ru, номер извещения 300420/7439304/02.

Организатором аукциона является Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска.

Как следует из указанного извещения, аукцион проводится на основании Распоряжение администрации г. Красноярска № 1505-недв «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по пр-ту им. газеты Красноярский рабочий (24:50:0000000:346079)» от 20 апреля 2020 года.

В соответствии с пунктом 4.2 части 1 статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 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

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите 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.

20 мая 2020 года ООО «Версия-3» подало заявку на участие в указанном аукционе (№ заявки 35/33-2020).

Вход. № 9/34
25.05.2020

Полагаем, что организатором аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0000000:346079 были допущены следующие нарушения норм действующего законодательства:

1. Начальный размер арендной платы за земельный участок, установленный организатором аукциона в извещении, определен с нарушением норм действующего законодательства.

В соответствии с пунктом 5 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о начальной цене предмета аукциона.

Согласно разделу 5 извещения о проведении аукциона начальный размер годовой арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 24:50:0000000:346079 составляет **3 270 000 рублей**.

При этом, в извещении отсутствует какая-либо информация о том, каким образом организатором аукциона была определена арендная плата в таком размере.

В соответствии с частью 14 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи.

Использование результатов государственной кадастровой оценки в данном случае было невозможно, поскольку они были утверждены Постановлением Правительства Красноярского края № 708-п от 22 ноября 2011 года, то есть более, чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Согласно заключению о рыночной стоимости объекта оценки от 13 мая 2020 года, выполненного оценщиком Козыревым В.А., рыночная стоимость права пользования земельным участком с кадастровым номером 24:50:0000000:346079 составляет **1 141 000 рублей** в год.

Таким образом, начальный размер арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 24:50:0000000:346079, указанный организатором аукциона в извещении, почти в 3 раза больше рыночной стоимости годовой арендной платы за этот участок, определенной по результатам рыночной оценки, что является нарушением части 14 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

2. В извещении о проведении аукциона отсутствует исчерпывающая информация об ограничениях прав на земельный участок.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о правах на земельный участок и об ограничениях этих прав.

В извещении о проведении аукциона указаны следующие сведения о правах на земельный участок и об ограничениях этих прав:

«Государственная собственность на земельный участок не разграничена.

Права на земельный участок – не зарегистрированы.

Ограничения прав, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ:

- акт об установлении ограничений: Постановление 19 от 01.04.2014. Площадь земельного участка, покрываемая зоной: 2 422 кв.м;

- акт об установлении ограничений: Постановление Правительства РФ от 24.04.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого

хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Площадь земельного участка, покрываемая зоной: 28 кв.м., 371 кв.м., 57 кв.м.»

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Красноярск, утвержденными Решением Красноярского городского Совета депутатов от 7 июля 2015 № В-122, земельный участок относится к многофункциональной зоне (МФ) с наложением на охранные зоны инженерных сетей, зоны с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитная зона имущественного комплекса ОАО «Красноярский завод синтетического каучука».

Список ограничений по использованию земельного участка: режим использования и застройки земельного участка в пределах санитарно-защитной зоны регламентируется действующим законодательством в области градостроительной деятельности и санитарно-эпидемиологического благополучия населения, в том числе: Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Положением о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.07.2000 № 554, «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.12.2010 № 820, Санитарно-эпидемиологическими правами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденными Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ 25.09.2007 № 74, Постановление Правительства РФ от 24.04.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»».

Полагаем, что такая формулировка ограничений прав на земельный участок не соответствует требованиям действующего законодательства и не позволяет участнику аукциона получить исчерпывающую информацию о земельном участке до заключения договора в силу следующего:

1) Из приведенного текста извещения не понятно, какие именно ограничения установлены «Постановлением 19 от 01.04.2014», поскольку не указан орган, издавший данное постановление, а также его название. Кроме того, не указан вид и основание такого ограничения.

Учитывая, что данное ограничение распространяется практически на всю площадь предлагаемого в аренду земельного участка – 2 422 кв.м из 2 457 кв.м, отсутствие конкретной информации о виде такого ограничения нарушает права и законные интересы ООО «Версия-3» как участника данного аукциона.

2) Из второго пункта, в котором описаны ограничения прав на земельный участок, следует только, что участок расположен в границе охранной зоны объектов электросетевого хозяйства.

Однако, в тексте извещения не содержится информации о том, какой именно объект или объекты электросетевого хозяйства расположены на данном земельном участке.

Учитывая, что Постановлением Правительства РФ от 24.04.2009 года № 160 «О порядке установления и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» установлены различные режимы и ограничения для разных типов объектов электросетевого хозяйства (в том числе, в зависимости от напряжения), информация о виде объекта электросетевого хозяйства, в охранной зоне которого находится земельный участок, является необходимой для потенциального арендатора, поскольку от этого будет зависеть порядок эксплуатации участка и допустимые параметры подлежащего строительству объекта.

3) В качестве перечня ограничений, существующих на данном земельном участке, организатором аукциона указаны только наименования нормативно-правовых актов, устанавливающих режим использования и застройки земельного участка в пределах санитарно-защитной зоны и охранной зоны объекта электросетевого хозяйства.

При этом, в тексте извещения отсутствует указание на конкретные ограничения в использовании выставленного на аукцион земельного участка, в том числе, ограничения для строительства объектов.

Учитывая, что приведенные организатором аукциона нормативно-правовые акты предусматривают различные режимы использования и ограничения для земельных участков в зависимости от вида зоны в которой они расположены (в зависимости от класса опасности предприятия, для которого установлена СЗЗ; в зависимости от напряжения объекта электросетевого хозяйства и др), участник аукциона не имеет возможности получить исчерпывающую информацию об ограничениях в использовании земельного участка, выставленного на аукцион.

4) В соответствии с частью 4 статьи 56 Земельного кодекса РФ, ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

Однако в извещении о проведении аукциона не указан срок установления перечисленных организатором ограничений прав на земельный участок.

Кроме того, в соответствии с частью 13 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ, в случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, полностью или частично расположен в охранный зоне, установленной в отношении линейного объекта, договор аренды такого земельного участка должен содержать условия допуска представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

Однако, в тексте проекта договора аренды земельного участка, заключенного по результатам аукциона на право заключения договора аренды, приложенного к извещению о проведении аукциона, отсутствуют условия допуска представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

3. В извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о предельно допустимых параметрах разрешенного строительства.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, 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).

Согласно разделу 4 извещения о проведении аукциона, разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 24:50:0000000:346079 «рынки (код 4.3), за исключением оптовых», и участок предоставляется в аренду для строительства (абзац 4 раздела 4 извещения).

Следовательно, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны сведения о предельно допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ, 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.

Согласно разделу 4 извещения о проведении аукциона, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Красноярск, утвержденными Решением Красноярского городского Совета депутатов от 7 июля 2015 года № В-122, земельный участок относится к многофункциональной зоне (МФ).

Далее, в извещении указано, что «в многофункциональной зоне (МФ) установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства:

- 1) предельный размер земельного участка: минимальный - 0,01 га, максимальный - 5 га;
- 2) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для объектов - не более 80%;
- 3) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 6 м (применяется в отношении красных линий, обозначающих существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий, занятых линейными объектами транспортной инфраструктуры и (или) предназначенных для размещения таких объектов)».

При этом в извещении отсутствуют сведения о предельном количестве этажей или предельной высоте зданий, строений, сооружений, являющиеся обязательным элементом предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в силу части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ.

Таким образом, организатор аукциона не указал в извещении все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, что является нарушением пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

4. В извещении о проведении аукциона отсутствует информация о возможной площади застройки земельного участка с учетом имеющихся ограничений.

Согласно абзаца 3 раздела 4 извещения о проведении аукциона, «общая площадь предполагаемого к строительству земельного участка составляет 2 457 кв.м».

При этом в извещении содержатся сведения о том, что практически вся площадь предлагаемого земельного участка находится в зоне с особыми условиями использования. Кроме того, на части земельного участка имеются охранные зоны объектов электросетевого хозяйства площадью 28 кв.м., 371 кв.м. и 57 кв.м.

Кроме того, Правилами землепользования и застройки городского округа город Красноярск также установлены ограничения для застройки указанного участка – не более 80% от общей его площади и отступы от существующих красных линий не менее 6 м.

В связи с чем, очевидно, что с учетом всех указанных ограничений, потенциальный арендатор данного земельного участка не сможет построить объект капитального строительства на всей площади земельного участка.

Ни в тексте извещения о проведении аукциона, ни в схеме расположения земельного участка, содержащейся в извещении, не указаны красные линии,

охранные зоны объектов электросетевого хозяйства, а также возможное месторасположение объекта капитального строительства на этом земельном участке и его максимальная площадь с учетом существующих ограничений.

В соответствии с частью 1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ, градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Согласно части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ, градостроительный план земельного участка содержит, в том числе, сведения об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий; о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон; о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения; о красных линиях.

Таким образом, вся необходимая для потенциального арендатора и застройщика земельного участка с кадастровым номером 24:50:0000000:346079 информация содержится в градостроительном плане на земельный участок.

В тексте извещения о проведении аукциона имеется указание на градостроительный план указанного земельного участка от 01 апреля 2020 года № RU24308000-20423 (абзац 5 раздела 4 извещения).

Однако, сам градостроительный план организатором аукциона к извещению приложен не был, с связи с чем участники аукциона не имеют возможности получить необходимую информацию о предлагаемом земельном участке до заключения договора аренды.

Таким образом, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0000000:346079 содержит грубые нарушения порядка подготовки и организации такого рода аукционов, предусмотренного статьей 39.11 Земельного кодекса РФ, в связи с чем указанный аукцион подлежит аннулированию.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», **просим:**

1. признать незаконными действия Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0000000:346079;
2. выдать организатору аукциона – Департаменту муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов;
3. обязать Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск приостановить аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0000000:346079 до рассмотрения настоящей жалобы по существу;
4. в случае выявления признаков состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.32.4 КоАП РФ, возбудить дело об административном правонарушении.

Приложение:

- копия заявки ООО «Версия-3» на участие в аукционе с платежным поручением об уплате задатка;
- копия заключения оценщика о рыночной стоимости арендной платы;
- копия доверенности представителя ООО «Версия-3».

В интересах
ООО «Версия-3»



Щербакова К.С.

25.05.2020.