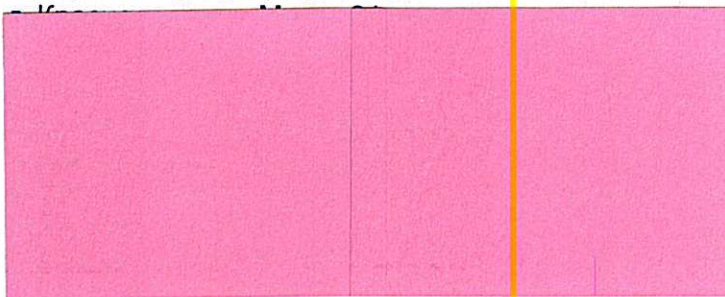


**Управление Федеральное антимонопольной службы
по Красноярскому краю**



Организатор торгов:

**Департамент муниципального имущества и
земельных отношений администрации города
Красноярска**

660049, Красноярск, ул. Карла Маркса, 75
тел. 226-17-01, факс 226-17-29

**ЖАЛОБА
на действия организатора торгов**

28 мая 2020 года ИП Никитин П.А. подал заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0500198:361, расположенного по адресу: г. Красноярск, Ленинский район, пр-т им. газеты «Красноярский рабочий», проведение которого назначено на 11 июня 2020 года (№ заявки 37/32-2020).

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

Извещение о проведении аукциона было опубликовано 29 апреля 2020 года в муниципальной газете г. Красноярск «Городские новости» (№ 47), а также 30 апреля 2020 года на официальном сайте torgi.gov.ru, номер извещения **300420/7439304/01**.

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.

Полагаем, что организатором указанного аукциона при составлении аукционной документации были допущены следующие нарушения норм действующего законодательства:

1. Имеются обстоятельства, препятствующие выставлению земельного участка с кадастровым номером 24:50:0500198:361 на торги.

Часть 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ содержит перечень обстоятельств, при наличии которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Спорный земельный участок с кадастровым номером 24:50:0500198:361 не мог быть выставлен на аукцион в силу наличия следующих препятствующих обстоятельств.

1.1. В извещении отсутствуют сведения о технических условиях подключения к сетям электроснабжения и теплоснабжения.

Согласно пункту 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории.

Как следует из содержания 4 части 3 статьи 39 11 Земельного кодекса РФ, одним из обязательных этапов образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона является получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории.

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

Согласно извещению о проведении аукциона, на спорном земельном участке предполагается строительство магазина, следовательно, в извещении должны содержаться сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сеть инженерно-технического обеспечения – совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений. При этом система инженерно-технического обеспечения – одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения.

Как следует из текста извещения, согласно градостроительному плану земельного участка от 01.04.2020 года № RU24308000-20429 в границах участка расположены следующие инженерные сети: водопровод, теплосеть, линии электропередач.

В извещении указано только следующая информация: «Сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение письмо ООО «КрасКом» от 12.03.2020 № 18/1-22499 о невозможности подключения к сетям водоснабжения, водоотведения, в связи с

отсутствием технической возможности подключения вследствие отсутствия свободной мощности».

Какие-либо сведения о технических условиях подключения объекта к сетям теплоснабжения и электроснабжения на земельном участке в тексте извещения отсутствуют, что является нарушением указанных норм действующего законодательства.

Аналогичная позиция содержится в Разъяснениях ФАС России от 27 декабря 2019 года «Об обязательности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

1.2. На земельном участке имеются временные сооружения, вопрос о сносе или демонтаже которых в извещении о проведении аукциона не разрешен.

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 настоящего 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.

Статьей 39.36 Земельного кодекса РФ регулируется размещение следующих объектов:

- нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- рекламных конструкций на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- объектов, виды которых устанавливаются Правительством РФ (Перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 года № 1300).

Согласно тексту извещения, на территории участка находятся временные сооружения – торговые павильоны, ряды, контейнеры.

Однако, в извещении отсутствует информация о собственниках этих объектов, об основаниях и сроках их размещения на земельном участке, а также о том, кто, когда и за чей счет должен демонтировать указанные объекты.

Как следует из Схемы размещения временных сооружений на территории г. Красноярска, утвержденной Постановлением администрации города Красноярска от 27.09.2012 года № 415, на территории земельного участка расположен комплекс временных сооружений площадью 4 599,12 кв.м. (№ 282 в Схеме).

Следовательно указанные временные сооружения не относятся к исключениям, предусмотренным статьей 39.36 Земельного кодекса РФ, поскольку не являются нестационарными торговыми объектами (Схема размещения нестационарных торговых объектов на территории города Красноярска утверждена Постановлением администрации города Красноярска от 27.11.2012 года № 595).

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 24:50:0500198:361 не может являться предметом аукциона, поскольку на нем размещены временные сооружения, в отношении которых отсутствует решение о сносе самовольной постройки.

1.3. Предлагаемый организатором земельный участок полностью находится в границах зоны с особыми условиями использования территории. Предлагаемый к заключению на аукционе договор аренды земельного участка содержит заведомо невыгодные для арендатора условия.

Согласно пункту 5.1 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок не может быть предметом аукциона, если он полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона.

Общая площадь земельного участка с кадастровым номером 24:50:0500198:361 составляет **5 424 кв.м.**

В извещении о проведении аукциона указано: «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: **5 424 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: **4 081 кв.м., 154 кв.м., 2 кв.м.».**

Таким образом, весь участок находится в санитарно-защитной зоне ОАО «Красноярский завод синтетического каучука», а также 78,12% площади участка находятся (4 237 кв.м из 5 424 кв.м) в охранный зоне ЛЭП.

Земельный участок предоставляется для строительства магазина.

Однако, учитывая имеющиеся на данном земельном участке ограничения, потенциальный арендатор сможет использовать в соответствии с целевым назначением только очень маленькую часть участка, а оплачивать арендную плату обязан будет за всю площадь участка.

Таким образом, в данном случае имеются обстоятельства, предусмотренные пунктами 4, 5.1 и 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, которые препятствуют выставлению на аукцион спорного земельного участка с кадастровым номером 24:50:0500198:361.

Согласно части 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возратить его участникам внесенные задатки.

Таким образом, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0500198:361 объявлен с нарушением норм действующего земельного законодательства и должен быть отменен организатором аукциона – Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска.

2. Срок аренды установлен организатором аукциона с нарушением норм действующего законодательства

В соответствии с пунктом 9 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно, в том числе, содержать информацию 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.

Согласно части 9 статьи 39.8 Земельного кодекса 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.

Частью 1 Приказа Минстроя России от 27.02.2015 год № 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» установлено, что 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 Земельного кодекса Российской Федерации), применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства, согласно приложению к настоящему приказу.

Площадь земельного участка, предлагаемого в аренду на оспариваемом аукционе, составляет 5 424 кв.м.

Даже, если исходить из того, что площадь строительства будет на площади всего участка, то согласно Приложению к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 февраля 2015 года № 137/пр, общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений составляет 19 месяцев (для объектов площадью от 5000 кв.м. до 10 000 кв.м.).

Следовательно, с учетом положений части 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ, договор аренды земельного участка в данном случае может быть заключен на срок 3 года и 3 месяца (19 мес * 2 = 36 мес = 3 года 3 мес).

В данном же случае, извещением о проведении аукциона установлен срок аренды **7 лет (84 мес)**, такой срок аренды предполагает строительство на данном земельном участке объекта площадью свыше 30 000 кв.м., что физически невозможно с учетом существующих ограничений.

Кроме того, согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 года № 540, такой вид разрешенного использования как «магазины (код – 4.4.)» предполагает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования относятся уже к объектам торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), код – 4.2.

Следовательно, объект площадью свыше 30 тысяч кв.м. уже не будет являться магазином и не будет соответствовать виду разрешенного использования, установленного для данного земельного участка.

3. В нарушение действующего законодательства в извещении о проведении аукциона указан только один вид разрешенного использования земельного участка, в то время как территориальная зона, в которой расположен данный участок, предполагает множество различных видов разрешенного использования.

Согласно части 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Как следует из содержания статьи 37, пунктов 7 и 9 статьи 1, а также части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ, основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне градостроительным регламентом.

Согласно абзацу 2 части 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Земельный участок с кадастровым номером 24:50:0500198:361 в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Красноярск, утвержденными Решением Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 года № В-122, относится к многофункциональной зоне (МФ).

Часть 2 статьи 18 Правил землепользования и застройки городского округа город Красноярск предусматривает 21 основной вид разрешенного использования для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зоне МФ, в том числе среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку, гостиничное обслуживание и общественное питание .

Между тем, в извещении о проведении аукциона указан исключительно один вид разрешенного использования – магазины (код – 4.4.).

При этом, в извещении о проведении аукциона отсутствует какая-либо информация о том, почему организатором аукциона выбран именно такой вид разрешенного использования для данного земельного участка.

Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно части 1 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 года № 582, к которым относится принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования.

Частью 17 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ установлено, что внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Таким образом, усечение организатором торгов количества видов разрешенного использования земельного участка по сравнению с Правилами землепользования и застройки заведомо снижает его инвестиционную

привлекательность. Кроме того, такие действия уменьшают возможную арендную плату за земельный участок, поскольку организатором торгов выбран не самый «дорогой» вид разрешенного использования из возможных в данной зоне.

Соответственно, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, установленные Правилами землепользования и застройки для территориальной зоны, в которой он расположен, выбор одного из них без соответствующих оснований является нарушением действующего законодательства и создает бесосновательные ограничения для потенциального арендатора.

Исходя из вышеизложенного, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0500198:361 составлено организатором аукциона с существенными нарушениями действующего законодательства, 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 24:50:0500198:361;

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 24:50:0500198:361 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 ИП Никитина П.А. на участие в аукционе.

Индивидуальный предприниматель



П.А. Никитин