

В Крымское УФАС России

Заявитель: Герасимова Дмитрия Александровича

Email: martin1986.adler@gmail.com

Организатор аукциона: Администрация Оленевского сельского
поселения Черноморского района Республики Крым
ОГРН 1149102078707

Адрес: 296440 Российская Федерация, Республика Крым
Черноморский район, с. Оленевка, ул. Ленина, 60
телефон +7 (36558) 96-131, +79786490255
Email-1 olenevskiy-sovet@chero.rk.gov.ru

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, Герасимов Дмитрий Александрович (далее Заявитель), намерен участвовать в аукционе на право заключения договора аренды земельных участков (лот №1-№14) на основании извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды № 070922/58829974/02 от 13.09.2022г. обнаружил при оформлении заявки для участия в аукционе, обстоятельства нарушающие мои права, законные интересы, противоречащие законам Российской Федерации:

1. Обстоятельства в виде Поручения Главы Республики Крым от 28.06.22г. №1/01-32/3349 указывающие на обременение, не отражённые в условиях аукциона на право заключения договора аренды № 070922/58829974/02 от 13.09.2022г.

Наложение **обременения** должно **обязательно регистрироваться** в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), являющимся электронным хранилищем всех сведений объектов недвижимости, расположенной на территории Российской Федерации.

В связи с этим отсутствие в извещении о проведении аукционов сведений о наличии зарегистрированных обременений противоречит требованиям, установленным пунктом 2 части 3 статьи 39.11 ЗК РФ, а также может содержать признаки нарушения статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции).

2. Далее, проект договора аренды содержит противоречивые сведения в части разрешённого использования земельного участка выставленного, на аукцион, а именно:

№ 1544/10

- ч.3 Права и обязанности сторон п.3.3 указывает на то, что арендатор имеет право - «...с письменного согласия Арендодателя возводить в установленном законодательством порядке, производственные здания и сооружения», что противоречит условиям извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды № 070922/58829974/02 от 13.09.2022г. Строительство « с письменного согласия арендодателя возводить» на землях населённых пунктов нарушает права, свободы и законные интересы арендатора и противоречит действующему законодательству РФ. Строительство «...производственные здания и сооружения» не допустимы для строительства на землях населённых пунктов под ИЖС. Данный договор не предусматривает строительство жилого дома в соответствии с градостроительными нормами и действующим законодательством РФ, грубо нарушает Конституционные и нормы материального права арендатора.
- ч.4 Обременения (ограничения) в использовании земельного участка п. 4.1 «На момент заключения настоящего договора земельный участок никому не отчуждён, не заложен, под арестом (запрещением) и в спорах не состоит, вещными и обязательственными правами третьих лиц (сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, арест имущества и другие) не обременён, ограничений в использовании не имеет, за исключением ограничений, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и Республики Крым», что противоречит условиям извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды № 070922/58829974/02 от 13.09.2022г. Арендодатель скрыл от арендатора важные обстоятельства условий договора о неких, неизвестных, скрытых от арендатора ограничениях ведущих к ухудшению его положения как участника правоотношений. В соответствии с ч. 1 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление прав - злоупотребление правом и непредоставлении информации(статьи 140, 285, 286 УК РФ).

Приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67 утверждены Правила, согласно пункту 98 которых договор заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации.

В соответствии с подпунктом 16 пункта 114 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

Согласно пункту 115 Правил к документации об аукционе должен быть приложен проект договора, который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Исходя из указанных норм следует, что договоры на право аренды должен быть заключён на условиях, изложенных в заявке на участие в аукционной документации, и изменение данных условий не допускается, за исключением условия о цене договора. При таких обстоятельствах договор противоречит противоречит требованиям, установленным пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а также может содержать признаки нарушения статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции)

3. Согласно разъяснения Федеральной антимонопольной службы от 23 декабря 2019 г. "Об обязательности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения" в силу подпункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ если в соответствии с основным видом разрешённого использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, извещение о проведении аукциона должно содержать 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.

Таким образом, ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений об условиях технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

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.

В связи с этим отсутствие в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения противоречит требованиям, установленным пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а также может содержать признаки нарушения статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции).

4. В извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды № 070922/58829974/02 от 13.09.2022г указано вознаграждение участникам аукциона в размере 50000 рублей.

Согласно ст.39.11 Земельного кодекса подготовку и организацию аукциона по продаже или аренде земельного участкам возлагается на уполномоченный орган или организатора аукциона (действующего на основании договора с уполномоченным органом)

Также в статье 39.12 п.22 указано, что «не допускается требовать от победителя аукциона, иного лица, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона»

Согласно ч.1 ст. 68 Конституции РФ русский язык признан государственным. По правилам русского языка использование в Земельном кодексе «не допускается требовать» полностью исключает иные варианты.

Таким образом Администрация Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым в нарушение статьи п.22 39.12 ЗК РФ, п.3 ст.308 ГК РФ и п.4 ст.16 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) возложила обязанность на победителя аукциона на оплату организации и проведение аукциона.

5. В извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды № 070922/58829974/02 от 13.09.2022г. указано, что подача заявок и проведение аукциона проводится по адресу: Калининградская область, Гусевский р-н, г. Гусев, ул. Победы, дом 51а, помещение 24

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Подача заявок и проведение аукциона на основании извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды № 070922/58829974/02 от 13.09.2022г. по адресу: Калининградская область, Гусевский р-н, г. Гусев, ул. Победы, дом 51а, помещение 24 лишает потенциальных желающих проживающих на территории Республики Крым возможности принять участие в конкурентной борьбе за право заключения договора аренды земельных участков, что приводит к ограничению конкуренции.

Документы свидетельствующие о признаках нарушения антимонопольного законодательства относительно аукциона на основании извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды № 070922/58829974/02 от 13.09.2022г. находятся в Администрации Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым согласно ч.2 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и у Заявителя отсутствуют и при необходимости могут быть запрошены у Главы Администрации Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым Филатова Р.И.

На основании вышеуказанного требую:

1. Отменить проведение аукциона на основании извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды № 070922/58829974/02 от 13.09.2022г.
2. Согласно статьи 25.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" провести проверку в целях осуществления контроля за соблюдением антимонопольного законодательства Администрацией Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым, а также в соответствии с п.3.29 Административного регламента ФАС России по проведению проверок утверждённого Приказом ФАС России от 25.05.2012 N 340 обратиться в органы прокуратуры, правоохранительные и иные контролирующие органы с

предложением о проведении совместной проверки с указанием обоснования такой необходимости и привлечения к административной ответственности организаторов аукциона на основании извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды № 070922/58829974/02 от 13.09.2022г.

03.10.2022

Герасимов Д.А.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D.A. Gerasimov', written over a horizontal line.

