

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Оренбургской области**

эс места нахождения: г.Оренбург, ул.Краснознаменная,
22

Почтовый адрес: 460046, г.Оренбург, ул. 9 Января, 64

тел. (3532) 78-66-17, факс (3532) 77-80-70

e-mail: to56@fas.gov.ru

<...>

Представителю заявителя:

<...>

Начальнику отдела земельных
отношений администрации МО
Бузулукский район Оренбургской
области

<...>

ул. Ленина, д. 67, г. Бузулук,
Оренбургская область, 461040

e-mail: upr@bz.orb.ru

_____ № _____
На № _____ от _____

Решение принято «27» сентября 2021 г.
Оренбург

г.

Решение по делу № 056/10/18.1-1056/2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по
Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных
ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите

конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 16 от 15.02.2019 г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя управления - начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей Оренбургского УФАС России <...>, членов Комиссии: начальника отдела контроля органов власти <...>., специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>, специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>;

в присутствии представителя заявителя – <...>,

в присутствии представителя организатора торгов – отдела земельных отношений администрации МО Бузулукский район Оренбургской области – <...> (доверенность № 121 от 11.02.2021 г.),

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 9434 от 21.09.2021) на действия отдела земельных отношений администрации МО Бузулукский район Оренбургской области при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 200821/38719791/01 от 20.08.2021, лот № 5),

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России 21 сентября 2021 года в порядке ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) (вх. № 9434 от 21.09.2021) на действия отдела земельных отношений администрации МО Бузулукский район Оренбургской области при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 200821/38719791/01 от 20.08.2021, лот № 5).

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных ч. 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой, на основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, были направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю, Организатору торгов (исх. № 8472 от 24.09.2021; исх. № 8477 от 24.09.2021).

Рассмотрение жалобы назначено на 27 сентября 2021 г. в 16 часов 30 минут.

В целях обеспечения права на участие в рассмотрении дела в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) Оренбургским УФАС России было организовано рассмотрение дела в формате видеоконференцсвязи.

В адрес Оренбургского УФАС поступили ходатайства представителя <...> – <...>, от отдела земельных отношений администрации МО Бузулукский район Оренбургской области (вх. № 9589 от 24.09.2021, вх. № 9615 от 27.09.2021) об участии в рассмотрении дела в формате видеоконференцсвязи.

Исходя из доводов жалобы, <...> является собственником здания – станции технического обслуживания, расположенной по адресу: г. Бузулук, ул. Гая, д. 99, кадастровый номер 56:38:0101031:125.

Названное здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 56:38:0101029:404 по адресу г. Бузулук, ул. Гая, дом № 99, который находится в собственности публично-правового образования администрации Бузулукского района, в предоставлении которого заявителю в собственность без торгов неоднократно отказывалось, в настоящее время он обжалует отказ в предоставлении в собственность названного участка в Бузулукском районном суде.

В дальнейшем администрация Бузулукского района произвела образование из земельного участка с кадастровым номером 56:38:0101029:404 нового земельного участка площадью 1726 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, город Бузулук, улица Гая, № 99, кадастровый номер 56:38:0101029:690 с разрешённым использованием «Земель для нужд промышленности, под существующей производственной базой», выделив его по границе принадлежащего заявителю объекта, перекрыв образованным участком проезд к зданию заявителя.

Постановлением администрации муниципального образования Бузулукский район от 18.08.2021 №728 -п «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» в отношении данного участка с кадастровым номером 56:38:0101029:690 назначены торги на право заключения договора аренды сроком на 5 лет, извещение о проведении торгов на площадке torgi.gov.ru № 200821/38719791/01, Лот № 5.

Заявитель считает, что Организатором торгов допущены следующие нарушения законодательства при принятии решения о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков в отношении земельного участка площадью 1726 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, город Бузулук, улица Гая, № 99, кадастровый номер 56:38:0101029:690.

В качестве доводов жалобы Заявитель указывает следующее:

1. Нарушение п. 17 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ. Согласно п. 17 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении. <...> обратился в администрацию Бузулукского района с заявлением от 08.09.2021г. о предоставлении ему в собственность без торгов земельного участка площадью 1726 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, город Бузулук, улица Гая, № 99, кадастровый номер 56:38:0101029:690. Названное заявление не рассмотрено, однако до настоящего времени торги по лоту № 5 организатором торгов не отменены.

2. Нарушение п. 5 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ. Согласно п. 5 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона. Земельный участок площадью 1726 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, город Бузулук, улица Гая, № 99, кадастровый номер 56:38:0101029:690 согласно выписке из ЕГРН имеет разрешённое использование «Земель для нужд промышленности, под существующей производственной базой». Вместе с тем, согласно п. 1.1 представленного в составе аукционной документации проекта «Договора аренды земель промышленности», договор заключается для «размещения иных объектов промышленности», что противоречит

разрешённому использованию земельного участка, определённого в соответствии с выпиской из ЕГРН.

3. Нарушение п. 8 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ. Согласно п. 8 ч. 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. Фактически на земельном участке с кадастровым номером 56:38:0101029:690 размещено здание, принадлежащее заявителю, что подтверждается и видом разрешённого использования земельного участка - участок «под существующей производственной базой», следовательно, данный участок сформирован в пределах существующей застройки.

4. Нарушение ст. 140 ГПК РФ. Бузулукским районным судом 17.09.2021г. в отношении названного участка приняты обеспечительные меры в виде запрета регистрационных действий. Вместе с тем, согласно п. 5.3 представленного проекта договора аренды, арендодатель обязан после подписания настоящего Договора провести его государственную регистрацию в Межмуниципальном отделе по г. Бузулук, Бузулукскому, Курманаевскому районам Управления Росреестра по Оренбургской области, что противоречит принятому судом запрету.

Названные нарушения закона, а также незаконно организованные торги № 200821/38719791/01 по лоту № 5 нарушают права и законные интересы заявителя как собственника здания, расположенного на спорном земельном участке.

Исходя из вышеизложенного, Заявитель просит признать жалобу <...> на действия организатора торгов по извещению № 200821/38719791/01 по лоту № 5 обоснованными, признать незаконными действия отдела земельных отношений администрации Бузулукского района по организации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:38:0101029:690, выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений.

Исследовав материалы дела, при рассмотрении жалобы Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Постановлением администрации муниципального образования

Бузулукский район от 18.08.2021 №728-п принято решение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, в том числе в отношении участка с кадастровым номером 56:38:0101029:690.

Отделом земельных отношений администрации МО Бузулукский район Оренбургской области на официальном сайте в сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение № 200821/38719791/01 от 20.08.2021 г. о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 5.

В соответствии с протоколом № 2 заседания Комиссии при администрации МО Бузулукский район Оренбургской области по проведению аукционов «О признании претендентов участниками аукциона № 12» от 23.09.2021 поступило 7 заявок на участие в аукционе по лоту № 5: от ООО «Стрела» в лице генерального директора <...>, <...>., <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, все они были допущены к участию в аукционе.

Проведение аукциона назначено на 29.09.2021 г. в 09 ч. 30 мин. местного времени.

Жалоба <...> в Оренбургское УФАС России была подана 21 сентября 2021 года (вх. № 9434).

В соответствии с ч. 4 ст. 18.1 Федерального закона № 135 – ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В части 1 довода Заявителя Комиссией Оренбургского УФАС России установлено следующее.

Согласно п. 17 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе если в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о

предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении.

Комиссия установила, что <...> обратился в администрацию МО Бузулукский район Оренбургской области с заявлением от 08.09.2021 г. о предоставлении ему в собственность без торгов земельного участка площадью 1726 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, город Бузулук, ул. Гая, № 99, кадастровый номер 56:38:0101029:690.

Представитель отдела земельных отношений администрации МО Бузулукский район Оренбургской области пояснила, что заявление от 08.09.2021 г., поданное <...> о приобретении спорного участка без торгов возвращено заявителю, в связи с несоответствием заявления требованиям, установленным ст. 39.17 Земельного кодекса РФ.

Вместе с тем, решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1726 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, город Бузулук, ул. Гая, № 99, кадастровый номер 56:38:0101029:690 принято постановлением администрации МО Бузулукский район Оренбургской области № 728-п 18.08.2021 г., извещение о проведении данного аукциона было опубликовано 20.08.2021 г.

Исходя из изложенного, указанное заявление подано <...> после принятия решения о проведении указанного аукциона, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов п. 17 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ является необоснованным.

В части 2 довода Заявителя Комиссией Оренбургского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с п. 5 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

Согласно выписке из ЕГРН от 30.06.2021 г., земельный участок с

кадастровым номером 56:38:0101029:690 имеет вид разрешенного использования: земли для нужд промышленности, под существующей производственной базой.

В извещении о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru по лоту № 5 в характеристике земельного участка с кадастровым номером 56:38:0101029:690 указан вид разрешенного использования: земли для нужд промышленности, под существующей производственной базой.

В соответствии с ч. 22 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Приложенный к извещению о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков № 200821/38719791/01 от 20.08.2021 г. проект договора аренды земель промышленности является общим для всех лотов, вид разрешенного использования которых предполагает размещение объектов промышленности.

Исходя из вышеизложенного, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов п. 5 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ является необоснованным.

В части 3 довода Заявителя Комиссией Оренбургского УФАС России установлено следующее.

Согласно п. 8 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе 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.

<...> является собственником здания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:38:0101029:404.

Вместе с тем, Организатором торгов аукцион по лоту № 5 объявлен на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:38:0101029:690.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 56:38:0101029:690 является отдельным от земельного участка с кадастровым номером 56:38:0101029:404, что подтверждается скриншотом публичной кадастровой карты, представленной в материалы дела.

Земельный участок с кадастровым номером 56:38:0101029:690 свободен от застроек, что подтверждается вышеуказанным скриншотом публичной кадастровой карты, а также данными выписки из ЕГРН от 30.06.2021 г., а именно в разделе выписки «Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости» указан статус «данные отсутствуют». Документов, подтверждающих обратное в материалы дела не представлено.

Таким образом, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов п. 8 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ является необоснованным.

В части 4 довода Заявителя Комиссией Оренбургского УФАС России установлено следующее.

Определение судьи Бузулукского районного суда Оренбургской области о принятии мер по обеспечению иска <...> вынесено 17.09.2021 г., то есть после принятия решения о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков и опубликования извещения № 200821/38719791/01 от 20.08.2021 г.

Согласно ч. 1 ст. 139 ГПК РФ, по заявлению лиц, участвующих в деле, судья или суд может принять меры по обеспечению иска.

Частью 1 ст. 140 ГПК РФ установлено, что мерами по обеспечению

иска могут быть:

- 1) наложение ареста на имущество, принадлежащее ответчику и находящееся у него или других лиц;
- 2) запрещение ответчику совершать определенные действия;
- 3) запрещение другим лицам совершать определенные действия, касающиеся предмета спора, в том числе передавать имущество ответчику или выполнять по отношению к нему иные обязательства;
- 3.1) возложение на ответчика и других лиц обязанности совершить определенные действия, касающиеся предмета спора о нарушении авторских и (или) смежных прав, кроме прав на фотографические произведения и произведения, полученные способами, аналогичными фотографии, в информационно-телекоммуникационных сетях, в том числе в сети «Интернет»;
- 4) приостановление реализации имущества в случае предъявления иска об освобождении имущества от ареста (исключении из описи);
- 5) приостановление взыскания по исполнительному документу, оспариваемому должником в судебном порядке.

Вместе с тем, ч. 2 указанной статьи определяет, что при нарушении запрещений, указанных в пунктах 2 и 3 части первой настоящей статьи, виновные лица подвергаются судебному штрафу в порядке и в размере, которые установлены главой 8 настоящего Кодекса. Кроме того, истец вправе в судебном порядке требовать от этих лиц возмещения убытков, причиненных неисполнением определения суда об обеспечении иска.

Таким образом, рассмотрение довода жалобы Заявителя на действия, связанные с неисполнением определений судов не входит в полномочия антимонопольного органа.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка

осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 указанного Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия отдела земельных отношений администрации МО Бузулукский район Оренбургской области при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 200821/38719791/01 от 20.08.2021 г., лот № 5) необоснованной.
2. Предписание не выдавать.
3. Снять ограничение на заключение договоров по результатам торгов (ч. 19 ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»).

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>