

В адрес Забайкальского УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба (вх. 6246-ЭП/23 от 26.09.2023) ООО МК «Рассвет» (далее – заявитель, Общество) на действия Администрации городского поселения «Новопавловское» (ИНН 7531003997) при организации аукциона (извещение 22000057830000000005) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, из земель населённых пунктов с кадастровым номером 75:16:390101:279, площадью 46924 кв.м, расположенного по адресу: Забайкальский край, Петровск-Забайкальский район, разрешённое использование: для обслуживания железнодорожного пути.

Так, в поступившей жалобе, указано следующее.

05.09.2023 Администрация городского поселения «Новопавловское» разместила на ЭТП ГИБ извещение № 22000057830000000005 о начале приема заявок на право заключения договора аренды в отношении земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, из земель населённых пунктов с кадастровым номером 75:16:390101:279, площадью 46924 кв.м, расположенного по адресу: Забайкальский край, Петровск-Забайкальский район, разрешённое использование: для обслуживания железнодорожного пути.

Срок окончания подачи заявок: 05.10.2023.

ООО МК «Рассвет» принадлежит на праве собственности железнодорожный тупик № 17 протяженностью 166 м. от стрелки стык рамного рельса СП № 26 до упора, адрес: Забайкальский край, Петровск-Забайкальский район, п. Новопавловка, район автоотвала № 2 разреза «Тигнинский», условный номер: 75-75-19/141/2005-227 (свидетельство о праве собственности прилагается).

В целях обслуживания указанного железнодорожного тупика ООО МК «Рассвет» арендует у Администрации городского поселения «Новопавловское» земельный участок на основании договора № 527 от 15.05.2008, кадастровый номер участка 76:16:390101:0105.

ООО МК «Рассвет» стало известно, что земельный участок с кадастровым номером 75:16:390101:279, являющийся предметом указанного выше аукциона, фактически находится под железнодорожным тупиком № 17, принадлежащим ООО МК «Рассвет» (справку от кадастрового инженера с нанесением границ земельного участка и железнодорожного тупика прилагаем).

Заявитель полагает, что объявленный аукцион нарушает права и законные интересы заявителя, передача права аренды третьему лицу лишит ООО МК «Рассвет» возможности реализовать преимущественное право на приватизацию земельного участка под объектом недвижимости.

Согласно ч. 3 ст. 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1. подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2. обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);
3. осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
4. 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;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

В соответствии с частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если (в числе прочего):

земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

7. на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам,

Из указанных положений части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса следует, что законодатель не связывает невозможность проведения аукциона с расположением на земельном участке недвижимого имущества, находящемся исключительно в собственности граждан или юридических лиц.

Таким образом, по мнению заявителя, проведение аукциона невозможно при нахождении на земельном участке недвижимого имущества, которое принадлежит юридическому или физическому лицу вне зависимости от наличия/отсутствия права собственности или иного вещного права у лица на такое имущество.

С учетом того, что право собственности на железнодорожный тупик зарегистрировано в установленном порядке с 14.11.2005, а договор аренды земельного участка под обслуживание железнодорожного тупика - с 15.05.2008, следует вывод о том, что организатор торгов обладал информацией о наличии на

земельном участке иного объекта недвижимости.

Организатор торгов в нарушение части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса неверно определил предмет торгов, указав в качестве предмета торгов земельный участок с кадастровым номером 75:16:390101:279 без указания сведений о наличии на земельном участке иных объектов недвижимости, а также без указания о том, что земельный участок под объектом недвижимости предоставлен в аренду третьем лицу.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит:

1) признать неправомерным выставление на торги земельного участка с кадастровым номером 75:16:390101:279.

Рассмотрение жалобы назначено на 05 октября 2023 года в 15 часов 00 минут по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы по существу (в том числе, заключение договора).

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, действия (бездействие) которого обжалуются, обязан представить на рассмотрение жалобы по существу:

- **документацию о торгах;**
- **изменения, внесенные в конкурсную документацию;**
- **заявки на участие в конкурсе;**
- **протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в торгах;**
- **протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах;**
- **протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в торгах;**
- **приказ о создании конкурсной комиссии, аудио запись и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.**

Также организатору торгов представить:

- **письменные пояснения относительно доводов жалобы со ссылками на нормы права;**

До рассмотрения жалобы по существу, в соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Организатору торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, о том, что **Организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.**

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, **в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.**

В соответствии с частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции **организатор торгов**, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе **направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 настоящей статьи.**

Возражение на жалобу по каждому доводу и документы, указанные в части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции направляются в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Адрес сайта антимонопольного органа, на котором размещена информация о поступлении жалобы: **zab.fas.gov.ru**.

Обеспечение явки на заседание Комиссии по рассмотрению дела в назначенную дату и время с учетом сложившейся в регионе санитарно-эпидемиологической ситуации.

1. направление ходатайства о рассмотрении дела в отсутствие лиц, участвующих в деле;
2. уведомление в Забайкальское УФАС России о возможности рассмотрения дела с использованием систем видео-конференц-связи или программ, обеспечивающих голосовую видеосвязь посредством сети «Интернет». В случае направления такого уведомления, при необходимости Управлением будет выслана инструкция по подключению.

О принятом решении надлежит сообщить Забайкальское УФАС России в течение 3 рабочих дней с момента получения настоящего письма с указанием идентификационных сведений (логин, иное), позволяющих осуществить подключение посредством систем видео-конференц-связи. Ответ просим также направить по электронной почте: fo75@fas.gov.ru.

Одновременно сообщаем, что независимо от формы участия в заседании Комиссии УФАС России, все письменные пояснения и документы будут всесторонне изучены и учтены при рассмотрении дела.

Явка представителей сторон с надлежащим образом оформленными доверенностями на участие в рассмотрении дела обязательна (при себе иметь документы, удостоверяющие личность, оригинал и заверенную копию доверенности).

Копии представляемых документов должны быть надлежаще заверены.

Согласно части 1 статьи 25 Закона о защите конкуренции коммерческие организации и некоммерческие организации (их должностные лица), федеральные органы исполнительной власти (их должностные лица), органы государственной власти субъектов Российской Федерации (их должностные лица), органы местного самоуправления (их должностные лица), иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации (их должностные лица), а также государственные внебюджетные фонды (их должностные лица), физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, обязаны представлять в антимонопольный орган (его должностным лицам) по его мотивированному требованию в установленный срок необходимые антимонопольному органу в соответствии с возложенными на него полномочиями документы, объяснения, информацию соответственно в письменной и устной форме (в том числе информацию, составляющую коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну), включая акты, договоры, справки, деловую корреспонденцию, иные документы и материалы, выполненные в форме цифровой записи или в форме записи на электронных носителях.

Председатель Комиссии

<...>