

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 012/01/15-933/2021

**О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ), КОТОРЫЕ
СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

«12» октября 2021 года

г. Йошкар-

Ола

В рамках рассмотрения жалобы <...> на действия организатора торгов – Шелангерской сельской администрации Звениговского муниципального района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 12:14:0603002:611 сроком на 49 лет, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, Звениговский район, общей площадью 473 173 кв.м (номер извещения на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> (далее – Официальный сайт) 231020/4465074/02 от 23.10.2020) было установлено, что на данном земельном участке находятся постройки, здания, строения неустановленных лиц, а также наличие ограждения по периметру земельного участка.

Установлено, что решением Звениговского районного суда Республики Марий Эл от 24.08.2015 по делу № 2-734/2015 за муниципальным образованием «Шелангерское сельское поселение» признано право собственности на земельный участок с кадастровым номером 12:14:000000:194, в последствии из которого путем раздела образовался земельный участок с кадастровым номером 12:14:0603002:611, общей площадью 473 173 кв.м.

Таким образом, Шелангерская сельская администрация имела законные основания для распоряжения земельным участком с кадастровым номером 12:14:0603002:611.

Согласно статьям 39.3 и 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, когда предоставление земельных участков осуществляется без торгов, установленных данными статьями.

Подготовка, организация и проведение аукциона по заключению договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентированы статьями 39.11. и 39.12 ЗК РФ.

Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не

может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здания, 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.

Согласно статьям 130, 131 Гражданского кодекса Российской Федерации здания, строения, сооружения представляют собой недвижимые объекты, созданные в результате строительной деятельности, право собственности на которые и другие вещные права, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Исходя из изложенного, земельный участок не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здания, сооружения, являющиеся объектами недвижимого имущества.

Так, из фотокопий, представленных в материалы дела № 012/10/18.1-949/2020 следует, что земельный участок огражден забором и занят строениями (коровниками).

Также, из акта осмотра земельного участка от 04.12.2020, проведенного комиссией Шелангерской сельской администрации следует, что в результате осмотра установлено наличие на земельном участке построек, более того, полностью земельный участок осмотреть не удалось ввиду наличия ограждения, собственник строений и ограждения не установлен.

Более того, в рамках рассмотрения дела № 012/10/18.1-949/2020 Комиссией по рассмотрению дела произведено обращение к онлайн-сервису «Google Карты», из которого также следует, что на спорном земельном участке находятся здания, сооружений и ведется животноводческая деятельность.

Таким образом, указанный земельный участок не мог быть предметом аукциона ввиду наличия на земельном участке зданий, сооружений и выставлен Шелангерской сельской администрацией на аукцион в нарушение

требований подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Выставление на торги спорного участка с находящимися на нем сооружениями со стороны организатора торгов является недобросовестным поведением организатора торгов, ограничивает число потенциальных участников аукциона и создает необоснованное преимущество собственнику незаконно размещенных объектов для ведения предпринимательской деятельности.

Согласно письму Шелангерской сельской администрации от 19.03.2021 № 136 собственником объектов недвижимости на данном земельном участке является СПК «Звениговский» (<...>).

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен так формулировать содержание сообщения о проведении торгов, чтобы условия таких торгов являлись доступными и понятными неограниченному кругу лиц, что в итоге способствует увеличению количественного состава участников торгов.

С учетом изложенного, проведение аукциона на право аренды земельного участка с существующими сооружениями (строениями) фактически направлено на сохранение уже возведенных на нем объектов в обход закона (обойти необходимость их демонтажа).

Из пункта 5 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) следует, что хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

С учетом изложенного СПК «Звениговский» является хозяйствующим субъектом, осуществляющим деятельность, приносящую ему доход.

Следовательно, подобные действия организатора торгов по не размещению подробной (полной) информации о земельном участке может вводить в заблуждение потенциальных участников торгов и свидетельствуют о ненадлежащем исполнении обязанностей по проведению публичных торгов и создает необоснованное преимущество СПК «Звениговский» в осуществлении предпринимательской деятельности собственнику незаконно размещенных объектов.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции

федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам 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.

В ходе рассмотрения дела факт наличия сооружений (строений) организатором торгов не отрицался, при этом какие-либо правоустанавливающие документы на данные строения (сооружения), разрешение на строительство, как организатором торгов, так и СПК «Звениговский» в материалы дела не представлялись, в связи с чем в силу положений [статьи 222](#) Гражданского кодекса РФ данные объекты могут являться самовольной постройкой.

Более того, в настоящее время сведений в Едином Государственном Реестре Недвижимости о наличии на земельном участке каких-либо строений (зданий), зарегистрированных в установленном порядке не имеется, Шелангерской сельской администрацией в материалы дела также не представлено документальных доказательств законности ведения СПК «Звениговский» на рассматриваемом земельном участке хозяйственной деятельности.

Таким образом, в действиях (бездействии) Шелангерской сельской администрации, в связи с непринятием должных мер (контроля) к законности ведения СПК «Звениговский» предпринимательской деятельности на рассматриваемом земельном участке, находящимся в муниципальной собственности Шелангерского сельского поселения усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, Марийское УФАС России, руководствуясь статьей 15, статьей 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Шелангерскую сельскую администрацию о необходимости **в течении 30 дней с момента получения настоящего предупреждения** прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, а именно принять меры к освобождению земельного участка с кадастровым номером 12:14:0603002:611 от строений (зданий) СПК «Звениговский», предусмотренные 222 ГК РФ, в том числе в судебном порядке.

Шелангерская сельская администрация обязано сообщить о выполнении предупреждения в Марийское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, в том числе представить документы, свидетельствующие о выполнении предупреждения.

В соответствии с частью 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому

оно выдано, в срок, указанный в предупреждении.

При условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением. В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения (части 7, 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

Руководитель