

## Решение № 055/10/18.1-993/2020

### о признании жалобы необоснованной

2 1 . 1 0 . 2 0 2 0  
г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...>– заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...>– главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...>– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...>– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...>ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобы Куликова Валентина Валентиновича (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Комитета управления муниципальным имуществом Администрации Оконешиховского муниципального района Омской области (далее – Комитет, Организатор торгов, Ответчик) при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 070820/8216121/01 размещено 09.09.2020 на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – Аукцион, торги),

в отсутствие Заявителя, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

при участии представителя Комитета <...> (удостоверение председателя Комитета Управления муниципальным имуществом, личность удостоверена паспортом),

при участии слушателя <...> (личность удостоверена паспортом),

#### УСТАНОВИЛА:

**1.** В Омское УФАС России поступили аналогичные жалобы Заявителя (вх. от 14.10.2020 № 11304э, от 15.10.2020 № 11440э), который полагает, что Организатором торгов при проведении Аукциона нарушен пункт 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), согласно которому 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.

Заявитель указывает, что на спорном земельном участке, являющемся предметом Аукциона, расположены объекты капитального строительства, которые будут препятствовать победителю Аукциона пользоваться данным земельным участком.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит аннулировать Аукцион, а также привлечь ответственных должностных лиц к административной ответственности, предусмотренной Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

**2.** В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 15.10.2020 № 05-10038 Ответчиком на заседание Комиссии представлены надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов.

Представитель Комитета пояснил, что выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) не содержит сведений о расположенных на земельном участке с кадастровым номером 55:19:070603:291 объектах недвижимости, в связи с чем, при проведении и организации Аукциона в действиях Организатора торгов отсутствуют нарушения положений ЗК РФ.

**3.** Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее –

официальный сайт), Комиссией установлено, что 09.09.2020 на официальном сайте (извещение № 070820/8216121/01), а также в газете «Оконешниковский муниципальный вестник» № 52 (10) от 05.09.2020 Организатор торгов разместил извещение о проведении Аукциона.

**В соответствии с извещением прием заявок на участие в Аукционе осуществлялся Организатором торгов с 10.09.2020 по 07.10.2020 путем представления заявки на участие в Аукционе в здание Администрации Оконешниковского муниципального района Омской области (Омская обл., р.п. Оконешниково, ул. Пролетарская, д. 71, каб. 27).**

**Дата и время рассмотрения заявок на участие в Аукционе – 08.10.2020 10:00 час.**

**Дата и время проведения Аукциона – 12.10.2020 в 10:00 час.**

**Предмет Аукциона (лот № 4): земельный участок площадью 64375 кв.м., с кадастровым номером 55:19:070603:291, расположенный, примерно, в 210 м. по направлению на восток от ориентира (ул. Советская, д. 6, с. Сергеевка, Оконешниковский р-н, Омская обл.) (далее – Земельный участок). Разрешение использование (назначение) Земельного участка: размещение объектов сельскохозяйственного назначения.**

**Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 08.10.2020 по лоту № 4 Аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в Аукционе. Комиссией Организатора торгов принято решение заключить договор аренды с единственным участником на основании пункта 14 статьи 39.12 ЗК РФ – ЗАО «Сергеевское».**

**4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, Комиссия признала жалобу **необоснованной**, исходя из следующего.**

**В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.**

**В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при**

организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

**Согласно пункту 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.**

**В соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона в случае, 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.

В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

Извещение о проведении аукциона согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ должно содержать, в том числе сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), 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 пункту 12 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

В случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, указанного в пункте 9 статьи 39.12 ЗК РФ, обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка (пункт 13 ЗК РФ).

Так, Омским УФАС России установлено, что постановлением главы Оконешниковского муниципального района Омской области от 03.08.2020 № 197-п «О проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков» организатором Аукциона назначен Комитет.

09.09.2020 на официальном сайте Комитетом размещено извещение о проведении Аукциона.

Согласно аукционной документации о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, утвержденной Комитетом (далее – Аукционная документация), одним из лотов Аукциона (лот № 4) являлся Земельный участок. Согласно Аукционной документации, обременения, ограничения в использовании Земельного участка, отсутствуют.

Между тем, Заявитель с своей жалобе указывает, что на Земельном участке имеются объекты капитального строительства в виде складов, которые будут препятствовать победителю Аукциона при пользовании Земельным участком.

Проанализировав представленные Заявителем пояснения, а также приложенные к жалобе скриншоты Земельного участка, полученные посредством сервисов Google –карты, Яндекс-карты Комиссия приходит к следующему.

Как указывалось ранее, в силу подпункта 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 здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за

исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 ЗК РФ и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Согласно пункту 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитута, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК и иными законами (пункт 1 статьи 131 ГК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со ст. 62 Закона о государственной регистрации недвижимости.

При этом выписка, содержащая общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости, должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, ограничения прав и обременения такого объекта, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости, сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на него либо о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя, сведения о

наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд, сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта, сделки в отношении объекта, а также иные сведения, определяемые органом нормативно-правового регулирования (согласно части 7 статьи 62 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество направлена на реализацию принципов публичности и достоверности сведений о правах на объекты недвижимого имущества и их правообладателях (согласно постановлению Конституционного Суда РФ от 04.06.2015 г. № 13-П).

Исходя из изложенного, Комиссия полагает, что здания, строения, сооружения, указанные в подпункте 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ должны быть не просто расположены на земельном участке, а должны иметь какое-либо правовое обоснование, позволяющее говорить о необходимости соблюдения прав лица, которому они принадлежат при выставлении такого земельного участка на аукцион.

Между тем, сведения о наличии на спорном Земельном участке каких-либо строений, ограничений прав и обременений указанного Земельного участка, в выписке из ЕГРН сведений об основных характеристиках и зарегистрированных правах на Земельный участок с кадастровым номером 55:19:070603:291 по состоянию на 19.10.2020 г. отсутствуют.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что Комитет при организации Аукциона и разработке Аукционной документации не нарушил требования подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, ввиду отсутствия на Земельном участке какой-либо недвижимости, принадлежащей гражданам или юридическим лицам, зарегистрированной в установленном законом порядке.

На основании вышеизложенного, Комиссия признает довод Заявителя о нарушении Комитетом подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ необоснованным.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **необоснованной** жалобу Куликова Валентина Валентиновича на действия организатора торгов – Комитета управления муниципальным имуществом Администрации Оконешниковского муниципального района Омской области при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 070820/8216121/01 размещено 09.09.2020 на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2. Предписание не выдавать в связи с отсутствием оснований.

3. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 15.10.2020 № 05-10038.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель

<...>

Комиссии

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

<...>

