

<...>

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/18.1-1042/2023

Резолютивная часть решения оглашена 07 июня 2024 г. Барнаул

В полном объеме решение изготовлено 13 июня 2024

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – заместителя руководителя управления;

Члены Комиссии:

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

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

от заявителя ООО «Гея» (ИНН 2287005361, ОГРН 104220127032) – не явились;

от организатора торгов – МКУ «Управление муниципальным имуществом администрации г. Бийска» (ИНН: 2226008301, ОГРН: 1022200565364) – не явились,

рассмотрев жалобу ООО «Гея» (на основании решения суда по делу №А03-16002/2023) на действия организатора торгов – МКУ «Управление муниципальным имуществом администрации г. Бийска Алтайского края» при проведении

открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 40136 кв.м., расположенного по адресу: Алтайский край г. Бийск, в 600 м северо-восточнее земельного участка с кадастровым номером 22:65:014320:38 (извещение № 21000010760000000105) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба ООО «Гея» (вх. № 9025/23 от 25.08.2023) на действия организатора торгов – МКУ «Управление муниципальным имуществом администрации г. Бийска Алтайского края» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 40136 кв.м., расположенного по адресу: Алтайский край г. Бийск, в 600 м северо-восточнее земельного участка с кадастровым номером 22:65:014320:38 (извещение № 21000010760000000105).

Из содержания жалобы следует, что 27.07.2023 до даты окончания подачи заявок организатором торгов на официальном сайте в сети интернет размещена информация об отказе от проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 40136 кв.м., расположенного по адресу: Алтайский край г. Бийск, в 600 м северо-восточнее земельного участка с кадастровым номером 22:65:014320:38 (извещение № 21000010760000000105).

В соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Отказ от проведения аукциона осуществлен на основании приказа МКУ «Управление муниципальным имуществом администрации города Бийска» от 27.07.2023 № 582. Заявитель ранее указывал на то, что отказ от проведения торгов в отношении права аренды земельного участка с кадастровым номером 22:65:014320:249 на основании пп. 3 п. 8, п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ неправомерен, поскольку такое основание отсутствует применительно к спорному земельному участку.

Решением Комиссии УФАС по Алтайскому краю от 05.09.2023 по делу №022/10/18.1-1042/2023, жалоба ООО «Гея» была признана необоснованной.

Не согласившись с указанным решением ООО «Гея» обратилось в Арбитражный суд Алтайского края с исковым заявлением о признании решения незаконным. Решением Арбитражного суда Алтайского края от 06.03.2024 г. по делу №А03-16002/2023 исковые требования ООО «Гея» были удовлетворены, Арбитражный суд Алтайского края обязал управление Федеральной антимонопольной службы

по Алтайскому краю рассмотреть настоящую жалобу повторно. Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16.05.2024 решение Арбитражного суда Алтайского края по делу №А03-16002/2023 оставлено без изменения, решение вступило в законную силу.

Во исполнение решения Арбитражного суда Алтайского края по делу №А03-16002/2023 повторное рассмотрение жалобы было назначено на 29.05.2024 г.

На заседании Комиссии УФАС представители заявителя и заказчика не явились, извещены надлежащим образом.

В связи с необходимостью получения дополнительных документов, руководствуясь ч.14.1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение жалобы было отложено до 11 ч. 00 мин. 07.06.2024.

07.06.2024 г. на заседании Комиссии УФАС представители заявителя и заказчика не явились, извещены надлежащим образом.

В адрес УФАС по Алтайскому краю было направлено письмо от организатора торгов о том, что на основании решения суда №А03-16002/2023 был объявлен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка площадью 40136 кв.м., расположенного по адресу: Алтайский край г. Бийск, в 600 м северо-восточнее земельного участка с кадастровым номером 22:65:014320:38 (извещение № 2100001076000000105). На момент окончания срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка от ООО «Гея», в связи с чем, на основании п.14 ст.39.12 Земельного кодекса РФ аукцион признан несостоявшимся.

Изучив предоставленные сторонами доказательства и документы, имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

Порядок организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка определен нормами Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно пункту 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов; договор заключается с лицом, выигравшим торги. В силу пункта 3 статьи 447 ГК РФ в случаях, указанных в Гражданском кодексе Российской Федерации или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Обстоятельства, исключающие проведение аукциона в отношении находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, определены в пункте 8 статьи 39.11 ЗК РФ, в котором определен перечень земельных участков, которые не могут быть предметом аукциона.

В силу пункта 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган вправе принимать решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения.

На основании изложенного, частью 24 статьи 39.11 ЗК РФ (во взаимосвязанном единстве с частью 8 данной статьи) определен порядок отказа от проведения аукциона именно в тех случаях, когда проведение аукциона невозможно в силу закона, то есть в тех случаях, когда земельный участок не может быть предметом аукциона. При этом статья 39.11 ЗК РФ не ограничивает организатора торгов в праве принятия решения об отказе в проведении аукциона по иным основаниям в установленные сроки.

В соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

В извещении о проведении рассматриваемого аукциона отсутствуют какие-либо сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на дату опубликования указанного извещения.

При подготовке к аукциону организатором торгов в отдел архитектуры и градостроительства администрации города Бийска запрошен градостроительный регламент на земельный участок КН 22:65:014320:249. 25.05.2023 Регламент поступил в Управление. Пунктом 5 регламента определено, что предельные параметры разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства для данной территории зоны подлежат установлению. В данном случае видами разрешенного использования земельного участка предоставляется возведение объектов недвижимости, при этом предельные параметры разрешенного строительства не определены. Из чего организатором аукциона был сделан вывод о том, что спорный земельный участок изначально не мог являться предметом аукциона. В связи с этим 27.07.2023 МКУ «Управление муниципальным имуществом администрации города Бийска» был издан приказ № 582, отменивший приказ от 17.07.2023 № 568 о

проведении аукциона.

Однако Решением Арбитражного суда Алтайского края от 18.12.2023 по делу №А03-13382/2023 приказ МКУ «Управление муниципальным имуществом администрации города Бийска» от 27.07.2023 №582 об отмене проведения торгов был признан незаконным. Суд пришел к выводу о том, что предельные параметры разрешенного строительства в отношении спорного земельного участка не подлежат установлению. Решение суда вступило в законную силу.

Суд пришел к выводу о том, что заинтересованным лицом по смыслу статьи [198](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в данном деле может быть потенциальный участник торгов, чьи права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности нарушены в результате противоправных действий ответчика по необоснованной отмене организованных и проводимых торгов, поскольку такими действиями ответчиком создаются препятствия таким лицам для возможности приобрести права аренды спорного земельного участка, что не позволяет владеть и пользоваться им за плату в целях предпринимательской деятельности.

Как установлено судом, участвовать в торгах, а в случае победы, арендовать спорный земельный участок, планировало ООО «Гея», чей работник и выступил инициатором проведения торгов, осуществил проведение всех необходимых подготовительных кадастровых работ.

Также Арбитражным судом Алтайского края установлено, что у МКУ «Управление муниципальным имуществом администрации города Бийска» отсутствовали правовые основания для принятия приказа от 27.07.2023 № 582 об отказе от проведения аукциона, при этом отмена торгов нарушила права заявителя как заинтересованного лица (потенциального участника торгов) в приобретении права аренды земельным участком, арбитражный суд пришёл к выводу об удовлетворении заявленных ООО «Гея» требований.

Учитывая, что отказ приказ МКУ «Управление муниципальным имуществом Администрации города Бийска» от 27.07.2023 № 582 является незаконным, суд обязатл МКУ «Управление муниципальным имуществом Администрации города Бийска» устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Общества «Гея» провести аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 22:65:014320:249.

Исходя из решения суда, информация о предельных параметрах разрешенного строительства не является существенной и не подлежит указанию в информационном сообщении о проводимом аукционе.

Таким образом, Комиссия Алтайского краевого УФАС России приходит к выводу о том, что решение Организатора торгов об отмене проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, нарушает п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ.

С учетом вышеизложенного, руководствуясь вступившими в законную силу решениями Арбитражного суда Алтайского края по делам №А03-13382/2023 и №А03-16002/2023, Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы.

Комиссией принято решение предписание не выдавать в связи с нецелесообразностью.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Гея» – обоснованной.
2. Предписание не выдавать.
3. Передать материалы жалобы должностному лицу УФАС по Алтайскому краю для принятия решения о привлечении виновных лиц к административной ответственности по ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Решение Комиссии может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

2024-6154