

Комиссия Пензенского УФАС России (далее – Комиссия, Комиссия Управления) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

- П<...>. – заместителя руководителя Пензенского УФАС России, председателя Комиссии;

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

- К<...> – государственного инспектора отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии;

при участии заявителя – В<...>;

ответчика – представителя Управления муниципального имущества администрации города Пензы (ИНН 5836013675, ОГРН 1095836002481, пл. Маршала Жукова, 4, г. Пенза, 440000) К<...> (доверенность №),

рассмотрев жалобу В<...> на действия организатора торгов Управление муниципального имущества администрации города Пензы (ИНН 5836013675, ОГРН 1095836002481, Пензенская область, г. Пенза, пл. Маршала Жукова, д. 4, 440000) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:29:1005010:14235, расположенного по адресу : г. Пенза, ул. Строителей , № 1 С. (Лот № 1, извещение 050719/0197526/01 от 05.07.2019, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

#### УСТАНОВИЛА:

12.08.2019 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступила жалоба В<...> (ул. Фрунзе, д. 18, кв. 7, г. Пенза, Пензенская область, 440028) на действия организатора торгов Управление муниципального имущества администрации города Пензы (ИНН 5836013675, ОГРН 1095836002481, Пензенская область, г. Пенза, пл. Маршала Жукова, д. 4, 440000) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:29:1005010:14235, расположенного по адресу : РФ, г. Пенза, ул. Строителей , № 1 С (Лот № 1, извещение 050719/0197526/01 от 05.07.2019, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Информация о поступлении жалобы и ее содержании размещены на сайте Пензенского УФАС России – [www.penza.fas.gov.ru](http://www.penza.fas.gov.ru).

Из жалобы заявителя В<...> следует, что УМИ администрации г. Пензы допущены нарушения при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов (Лот № 1, извещение 050719/0197526/01 от 05.07.2019,

размещено на сайте [www. torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) в частности:

- в извещении о проведении аукциона отсутствует информация об объекте капитального строительства, который расположен на земельном участке, являющимся предметом данного аукциона;
- в извещении о проведении аукциона отсутствует информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, предусмотренная пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ;
- нарушена форма проведения аукциона, так как данный аукцион должен проводиться в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;
- организатором торгов необоснованно отказано В<...> в отзыве заявки на участие в данном аукционе.

Правовая позиция УМИ администрации г. Пензы изложена в письменных пояснениях от 19.08.2019г. вх. №2653, от 28.08.2019г. вх. №3205.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 15.08.2019 № 3138-3 назначено и проведено 21.08.2019 в 10 часов 00 минут.

21.08.2019г. в Пензенское УФАС России поступило ходатайство В<...> об ознакомлении с материалами дела, а также об отложении рассмотрения дела, указанное ходатайство было удовлетворено.

21.08.2019г. в Пензенское УФАС России поступило ходатайство УМИ администрации г. Пензы об ознакомлении с материалами дела, указанное ходатайство было удовлетворено.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок рассмотрения жалобы продлен, рассмотрение отложено на 30.08.2019г. в 14 ч 00 мин.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 26.08.2019 № 3244-3 назначено и проведено 30.08.2019 в 14 часов 00 минут.

На заседании Комиссии от В<...> поступило устное ходатайство о привлечении физического лица в качестве представителя В<...> для участия в рассмотрении настоящего дела. Указанное ходатайство В<...> отклонено, в связи с отсутствием у данного лица доверенности на представление интересов заявителя.

Комиссия Управления рассмотрела представленные материалы, заслушала доводы, возражения и пояснения лиц, участвующих в деле и установила

следующее.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

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 Законом 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 (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Учитывая вышеизложенное, жалоба В<...> подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Таким образом, часть 2 статьи 18.1 Закона N 135-ФЗ дает возможность любому лицу, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены, обратиться с жалобой в антимонопольный орган в случае нарушения порядка организации и проведения торгов.

05.07.2019 Администрацией в сети Интернет на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 050719/0197526/01 лот №1 (далее - Извещение) о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:29:1005010:14235, расположенного по адресу: РФ, г. Пенза, ул. Строителей, № 1 С

Дата и время начала приема заявок: 08.07.2019, 09:00.

Дата и время окончания приема заявок: 31.07.2019, 18:00.

Порядок проведения аукциона: согласно ст. 39.12. Земельного кодекса РФ.

Дата и время аукциона: 06.08.2019 в 10 часов 00 минут.

Параметры разрешенного строительства объекта: зона производственно-коммунальных объектов V класса в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ПК-4, установленным Правилами землепользования и застройки в городе Пензе, утвержденными решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5.

1. Согласно доводу Заявителя о том, что в извещении о проведении аукциона отсутствует информация об объекте капитального строительства, который расположен на земельном участке, являющийся предметом данного аукциона, установлено следующее.

В качестве подтверждения довода о том, что на рассматриваемом земельном участке находятся объекты капитального строительства, заявителем представлено заключение кадастрового инженера от 05.08.2019.

Согласно указанному заключению в ходе проведения геодезических работ на земельном участке с кадастровым номером 58:29:1005010:14235 установлено, что в пределах данного земельного участка расположены объекты капитального строительства, а именно:

- нежилой комплекс переменной этажности с количеством этажей 2 общей площадью застройки по контуру первого этажа 767м<sup>2</sup>;
- разрушенное кирпичное сооружение общей площадью застройки по контуру 180м<sup>2</sup>.

В соответствии части 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости.

В силу пункта 1 статьи 28 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О

государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 58:29:1005010:14235 информация о наличии на указанном земельном участке объекта недвижимости отсутствует.

На основании вышеизложенного, к данным объектам, которые расположены на земельном участке применяется пункт 1 статьи 222 ГК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского Кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, следующие сведения:

- об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;
- об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;
- об обязательстве по приведению в соответствие с установленными

требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Согласно пункту 7.1. статьи 39.8 ЗК РФ в случае, если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами (далее - приведение в соответствие с установленными требованиями), договор аренды, заключаемый в отношении такого земельного участка, должен предусматривать обязательство арендатора за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц осуществить снос самовольной постройки в срок, не превышающий двенадцати месяцев, если было принято решение о сносе самовольной постройки, а если было принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, - обязательство арендатора осуществить снос самовольной постройки или представить в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденную проектную документацию по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев, и осуществить последующее приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий трех лет.

При рассмотрении жалобы установлено, что решение о сносе самовольной постройки на земельном участке с кадастровым номером 58:29:1005010:14235 либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями органом местного самоуправления не принималось.

Из пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что 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, 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.

При рассмотрении жалобы установлено, что в извещении о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:29:1005010:14235 информация об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке, либо о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, предусмотренная пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, при проведении рассматриваемого аукциона организатором торгов нарушены требования пунктов 8 и 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в связи с чем вышеуказанный довод заявителя комиссией антимонопольного органа признается обоснованным.

2. Относительно довода заявителя о том, что в извещении о проведении аукциона отсутствует информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, предусмотренная пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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).

Установлено, что в извещении о проведении аукциона по лоту №1 указана следующая информация о параметрах разрешенного строительства объекта: *«зона производственно-коммунальных объектов V класса в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ПК-4, установленным Правилами землепользования и застройки в городе Пензе, утвержденными решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5.»*

Таким образом, извещение содержит указание на нормативно-правовой акт, которым предусмотрены параметры застройки в данной зоне.

В связи с вышеизложенным, рассматриваемый довод заявителя комиссией антимонопольного органа признается необоснованным.

3. Относительно довода заявителя о том, что данный аукцион должен проводиться в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», установлено следующее.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом.

Согласно статье 1 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Согласно статье 28 Федерального закона № 178-ФЗ приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых, таким имуществом и необходимых для их использования,- если иное не предусмотрено Федеральным законом.

Согласно положениям части 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах

незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 58:29:1005010:14235 отсутствует информация о наличии на указанном земельном участке объекта недвижимости.

Кроме этого, не представлены доказательства того, что находящиеся на земельном участке объекты недвижимого имущества, принадлежат муниципальному образованию.

На основании вышеизложенного, рассматриваемый довод заявителя комиссией антимонопольного органа признается необоснованным.

4. Относительно довода Заявителя о том, что организатор торгов необоснованно отказал В<...> в отзыве заявке на участие в данном аукционе, установлено следующее.

В соответствии с пунктом 7 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

Доказательства, подтверждающие направление В<...> в адрес организатора торгов уведомления об отзыве заявки на участие в рассматриваемом аукционе, при рассмотрении жалобы не представлены.

Таким образом, рассматриваемый довод заявителя комиссией антимонопольного органа признается необоснованным.

На момент принятия Комиссией решения по настоящему делу, договор аренды земельного участка (Лот № 1, извещение 050719/0197526/01 от 05.07.2019, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) между УМИ администрации г. Пензы и победителем аукциона не заключен.

Руководствуясь пунктом 8, пунктом 21, статьи 39.11 Земельного кодекса РФ,

статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу В<...> на действия организатора торгов Управление муниципального имущества администрации города Пензы (ИНН 5836013675, ОГРН 1095836002481, Пензенская область, г. Пенза, пл. Маршала Жукова, д. 4, 440000) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:29:1005010:14235, расположенного по адресу: РФ, г. Пенза, ул. Строителей , № 1 С. (Лот № 1, извещение 050719/0197526/01 от 05.07.2019, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) частично обоснованной.
2. Признать организатора торгов - Управление муниципального имущества администрации города Пензы нарушившим пункт 8, пункт 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать организатору торгов - Управлению муниципального имущества администрации города Пензы обязательное для исполнения предписание об аннулировании аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:29:1005010:14235, расположенного по адресу: РФ, г. Пенза, ул. Строителей , № 1 С (Лот № 1, извещение 050719/0197526/01 от 05.07.2019, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).
4. Материалы по жалобе передать должностному лицу Пензенского УФАС России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.