

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 17.10.2022г.

Решение в полном объеме изготовлено 20.10.2022г. г. Иркутск

Комиссия Иркутского УФАС России по контролю соблюдения законодательства о закупках, торгах, порядке заключения договоров, порядке осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: ;

Члены Комиссии:;

при участии посредством видео-конференц-связи представителя организатора торгов — Комитет по управлению муниципальным имуществом Усть-Кутского муниципального образования — (приказ);

при участии посредством видео-конференц-связи заявителя (паспорт);

рассмотрев жалобу в порядке, установленном ст. 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области обратился с жалобой на действия продавца муниципального имущества - Комитет по управлению муниципальным имуществом Усть-Кутского муниципального образования при организации и проведении открытого аукциона по продаже муниципального имущества в электронной форме, извещение № 21000016870000000045, Лот№1.

Согласно доводам заявителя продавцом муниципального имущества

неправомерно не включен в предмет аукциона земельный участок, на котором расположено имущество, подлежащее продаже на аукционе. Также, начальная минимальная цена предмета аукциона не содержит в себе стоимость данного земельного участка.

Продавец считает жалобу необоснованной и не подлежащей удовлетворению, в обосновании своих возражений продавцом представлены письменные пояснения.

**Комиссия, исследовав имеющиеся материалы, доводы жалобы, письменные возражения заказчика, представленные документы, установила следующее.**

Проведение торгов по продаже муниципального имущества без объявления цены осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее — Закон о приватизации), Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 №860 «Об организации и проведении продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме» (далее — Положение № 860).

Статьей 18 Закона о приватизации предусмотрено, что на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

В соответствии с торгов Прогнозным планом (программа) приватизации муниципального имущества Усть-Кутского муниципального образования на 2022 год, утвержденным решением Думы Усть-Кутского муниципального образования от 30.11.2021 г. № 82, с изменениями, внесенными решением Думы Усть-Кутского муниципального образования от 22.02.2022 г. № 96 «О внесении изменений в Прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества Усть-Кутского муниципального образования на 2022 год, утвержденный решением Думы Усть-Кутского муниципального образования от 30.11.2021 г. № 82», Распоряжением Комитета по управлению муниципальным имуществом Усть-Кутского муниципального образования от 16 сентября 2022 г. № 229/01-10 «Об изменении способа приватизации муниципального имущества Усть-Кутского муниципального образования» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте РФ — [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) опубликовано информационное сообщение (№

21000016870000000045, Лот№1.) о проведении аукциона по продаже муниципального имущества в электронной форме.

Предметом указанного аукциона по лоту№1 является:

1.

1. Железнодорожный путь необщего пользования, назначение: железнодорожный транспорт, протяженность 1841 м. Кадастровый номер: 38:18:000000:851. Местоположение: Иркутская область, Усть-Кутский район, от стрелочного перевода № 42 к приёмоотправочному пути № 3 железнодорожной станции Ручей до упора № 2181.
2. Железнодорожный путь необщего пользования, назначение: железнодорожного транспорта, протяженность 333 м. Кадастровый номер: 38:18:000000:513. Местоположение: Иркутская область, Усть-Кутский район, пос. Ручей от стрелочного перевода № 38 до стрелочного перевода № 36 станции Ручей Восточно-Сибирской железной дороги.

, ознакомившись с указанной информацией, подал жалобу в антимонопольный орган.

Как указывает заявитель, не включение земельного участка, на котором расположены железнодорожные пути, в предмет аукциона и установленное продавцом требование о выкупе победителем аукциона такого земельного участка ограничивает количество потенциальных возможных участников, тем самым ограничивает конкуренцию.

Согласно пояснениям продавца муниципального имущества, действующим законодательством не установлено обязательного требования о включении при проведении аукциона в лот (в начальную стоимость) земельных участков при приватизации отдельно стоящих объектов недвижимости, но закреплено, что переход прав в отношении земельных участков и расположенных на нем объектов недвижимости осуществляется одновременно.

Комиссия Иркутского УФАС России, проверив доводы жалобы, пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2 статьи 15 Закона о приватизации Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества, об итогах его продажи размещается также на сайте продавца государственного или муниципального имущества в сети "Интернет".

Подпунктом 2 пункта 3 Закона о приватизации установлено, что Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать сведения о наименовании такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

В Информационном сообщении указаны сведения о земельном участке, на котором расположены объекты недвижимости, являющиеся предметом аукциона:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты коммунально-складского назначения, площадь 128471 кв. м. Кадастровый номер: 38:18:000000:2671.

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами земельного участка. Ориентир: жилой дом. Почтовый адрес: ориентира: Иркутская область, Усть-Кутский район, п. Ручей, ул. Звездная, 5, участок находится ориентировочно в 165 метрах на юго-запад от ориентира.

Рыночная стоимость земельного участка в соответствии с отчетом № 3577/22 об оценке от 25.05.2022 г. выполнена Обществом с ограниченной ответственностью «Аналитик Центр» составляет 30 705 000 (Тридцать миллионов семьсот пять тысяч) рублей.

Пунктом 2.1 проекта договора купли-продажи установлено, что продавец обязуется передать, а покупатель принять в собственность помимо железнодорожных путей еще и земельный участок с кадастровым номером: 38:18:000000:2671.

Согласно пункту 1 статьи 28 Закона о приватизации 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.

Пунктом 3 статьи 28 Закона о приватизации установлено, что собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В силу пункта 7 статьи 28 Закона о приватизации предоставление земельных участков собственникам расположенных на этих земельных участках зданий, строений, сооружений в аренду или в собственность осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены земельным законодательством.

Из совокупного толкования указанных норм следует, что отчуждение земельного участка, на котором расположено приобретаемое лицом имущество, осуществляется в порядке установленным земельным законодательством.

Частью 7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе зданий, строений, сооружений промышленного назначения, без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте.

Согласно подпункту 9 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, 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.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса.

Соответственно, спорный земельный участок не может являться предметом аукциона по продаже земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Также указанный земельный участок не может являться предметом аукциона по приватизации государственного и муниципального имущества.

Учитывая указанное, Комиссия Иркутского УФАС приходит к выводу, что действия продавца муниципального имущества соответствуют действующему законодательству, поскольку информационным сообщением установлено требование об одновременном отчуждении земельного участка вместе с объектами недвижимости, являющимися предметом аукциона, приложен проект купли-продажи земельного участка. При этом, отсутствует установленная законом обязанность включать такой земельный участок в предмет аукциона по продаже муниципального имущества, а также формировать начальную минимальную цену такого имущества с учетом рыночной стоимости земельного участка.

Таким образом, Комиссия Иркутского УФАС признает доводы заявителя необоснованными.

Комиссия антимонопольного органа, исследовав все представленные документы, пояснения сторон, пришла к выводу о наличии правовых оснований для признания жалобы заявителя необоснованной.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ Комиссия,

РЕШИЛА:

1.

1.

1. Признать жалобу на действия продавца муниципального имущества - Комитет по управлению муниципальным имуществом Усть-Кутского муниципального образования при организации и проведении открытого аукциона по продаже муниципального имущества в электронной форме, извещение № 21000016870000000045, Лот№1, необоснованной;
2. Копию решения направить сторонам по жалобе.

Решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы на действия (бездействие) заказчика, уполномоченного органа, специализированной организации, конкурсной, аукционной или котировочной комиссии, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

