

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 58а

тел. 50-31-55

**РЕШЕНИЕ**

по делу № 072/10/18.1–126/2020

Резолютивная часть решения оглашена 08.07.2020 года

В полном объёме решение изготовлено 13.07.2020 года  
Тюмень

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению жалоб при проведении торгов (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:	<...>	-	заместитель руководителя управления, начальник отдела контроля за соблюдением законодательства;
члены комиссии:	<...>	-	специалист-эксперт отдела контроля органов власти,
	<...>	-	специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции) дело № 072/10/18.1-126/2019 по жалобе гр. С. (далее также – Заявитель) на действия государственного казённого учреждения Тюменской области «Фонд имущества Тюменской области» (далее также – Организатор торгов) при организации аукциона № 14-2020/02-TMP по лоту № 1 на право

заключения договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-н, с. Княжево, ул. Молодёжная, уч. № 447, площадь 1500 м<sup>2</sup> (кадастровый номер <...> :17:1004003:613), номер извещения на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) – 060320/0906798/04 (далее также – Торги, Аукцион), по признакам нарушения Организатором торгов действующего законодательства, в присутствии:

*Заявителя:*

<...>,

*представителя Организатора торгов:*

<...>

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области (далее – Тюменское УФАС России, Управление) 26.06.2020 г. в 14:30 поступила жалоба (вх. № 6395) гр. С. на действия организатора торгов – ГКУ ТО «Фонд имущества Тюменской области» при организации аукциона № 14-2020/02-TMP по лоту № 1 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-н, с. Княжево, ул. Молодёжная, уч. № 447, площадь 1500 м<sup>2</sup> (кадастровый номер <...> :17:1004003:613), номер извещения на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) – 060320/0906798/04.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов, а также ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции закреплено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Тюменским УФАС России вышеупомянутая жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

На основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, информация о поступлении указанной жалобы и её содержании размещена на официальном сайте Тюменского УФАС России <http://tyumen.fas.gov.ru/>.

В соответствии с ч. 11, 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Тюменским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено требование о приостановлении Торгов до рассмотрения жалобы по существу и

уведомлении лиц, подавших заявки на участие в Торгах, о факте поступления жалобы, её содержании, месте и времени её рассмотрения.

Из довода жалобы Заявителя следует, что на момент проведения аукциона № 14-2020/02-ТМР – 19.06.2020 г., Бюллетень № 14-2020 содержит неактуальную информацию об ограничении прав на земельный участок, а именно в выписке из ЕГРН от 08.11.2019 г. № КУВИ-001/2019-27363316 указаны не все существующие в действительности ограничения, что нарушает п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Представитель организатора торгов с доводом жалобы не согласился и пояснил, что порядок проведения аукциона № 14-2020/02-ТМР, а также Бюллетень № 14-2020, в том числе выписка из единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 08.11.2019 г. № КУВИ-001/2019-27363316 полностью соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные документы и сведения, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, установила следующее.

Согласно ч. 19 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона в обязательном порядке размещается на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (ч. 20 ст. 39.11 ЗК РФ).

Частью 18 ст. 39.11 ЗК РФ установлено, что 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»).

Во исполнение вышеизложенных требований, Заказчиком, на основании Решения Департамента имущественных отношений Тюменской области № 135-з-ТР от 21.02.2020 г., **06.03.2020 г.** в 13:27 на официальном сайте торгов Российской Федерации – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение № 060320/0906798/04 о проведении аукциона № 14-2020/02-ТМР, также дублирующая информация размещена на сайте ГКУ ТО «Фонд имущества Тюменской области» по адресу <http://www.fund72.ru/> и на официальном

портале органов государственной власти Тюменской области по адресу <http://www.admtyumen.ru//>

Предмет аукциона: право заключения договоров аренды земельного участка сроком на 20 лет.

Вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

Дата и время окончания срока подачи заявок – 16.06.2020 г. 16:00.

Дата проведения аукциона – 19.06.2020 г.

Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе № 14-2020/02-ТМР от 18.06.2020 г. зафиксировано, что на участие в Торгах подано три заявки, в том числе заявка С.

Согласно протоколу о результатах аукциона № 14-2020/02-ТМР от 19.06.2020 г. победителем признан участник № 1 – С. с наибольшей предложенной ценой годового размера арендной платы – 483 531,00 руб.

В соответствии с п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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 (далее – Условия технологического присоединения) (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).

Так, п. 3 Бюллетеня № 14-2020 установлено, что ограничения использования земельного участка определяются в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 08.11.2019 г. № КУВИ-001/2019-27363316.

Согласно разд. 4.1 листа 7 выписки из ЕГРН от 08.11.2019 г. № КУВИ-001/2019-27363316 в отношении земельного участка с кадастровым № 72:17:1004003:613 зарегистрировано ограничение прав на часть данного участка № 72:17:1004003:613/1 (52 м<sup>2</sup> – 3,46 % от общей площади участка) на основании доверенности от 22.07.2015 г. № 16019 выданной АО «Тюменьэнерго» - «Тюменские распределительные сети», где содержанием ограничения является Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (реестровый номер границы: 72:17.2.237). Идентичные данные также содержатся в выписке из ЕГРН от 21.02.2020 г. № КУВИ-001/2020-3707177, представленной в материалы дела Организатором торгов.

В ходе заседания Комиссии Управления Заявитель пояснил, что согласно выписке из ЕГРН от 25.06.2020 г. № КУВИ-999/2020-094889, полученной им после проведения Аукциона, существует ещё одно существенное ограничение – данный объект недвижимости полностью находится в водоохранной зоне, о чём Организатором торгов не было сообщено участникам Аукциона и что влечёт за собой невозможность использования данного участка для ведения личного подсобного хозяйства.

В соответствии с разд. 4.1 листа 9 выписки из ЕГРН от 25.06.2020 г. № КУВИ-999/2020-094889 в отношении земельного участка с кадастровым № 72:17:1004003:613 помимо ограничения прав рассмотренного выше зарегистрировано ограничение прав на часть данного участка № 72:17:1004003:613/2 (36,94 м<sup>2</sup> – 2,46 % от общей площади участка) на основании Распоряжения «Об установлении местоположения береговых линий, границ водоохраных зон и прибрежных защитных полос водных объектов в бассейне реки Тура в границах Тюменской области» от 13.01.2020 г. № 1-РД, выданного Департаментом недропользования и экологии Тюменской области (реестровый номер границы: 72:17-6.1333).

Вместе с тем, разд. 1 листа 3 указанной выписки определено, что действие данного ограничения установлено с **03.06.2020 г.**

Согласно ч. 1 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации (далее – ВК РФ) под водоохранными зонами понимаются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Частью 2 названной статьи определено, что в границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых

вводятся дополнительные [ограничения](#) хозяйственной и иной деятельности.

Так, в соответствии с ч. 15 ст. 65 ВК РФ в границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со ст. 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 «О недрах»).

Также ч. 17 указанной статьи определено, что в границах прибрежных защитных полос наряду с установленными [ч. 15](#) настоящей статьи ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Таким образом, в соответствии с выпиской из ЕГРН от 25.06.2020 г. № КУВИ-999/2020-094889 указанные выше ограничения распространяются на территорию площадью 36,94 м<sup>2</sup> – 2,46 % (часть участка № 72:17:1004003:613/2) от общей площади земельного участка 1500 м<sup>2</sup>, соответственно 1463,06 м<sup>2</sup> (97,54 %) не содержат указанных законодательных ограничений и соответствуют указанному виду разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства в полном объёме.

Вместе с тем, необходимо отметить, что на момент публикации **06.03.2020 г.** на официальном сайте торгов Российской Федерации – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещения № 060320/0906798/04, выписка из ЕГРН от 08.11.2019 г. № КУВИ-001/2019-27363316 являющейся приложением к Бюллетени № 14-2020 содержала актуальные данные, что в свою очередь соответствует требованиям п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ. При этом ограничение прав на использование данного земельного участка, на которое ссылается Заявитель, установлены уполномоченным органом **03.06.2020 г.**, соответственно, ввиду отсутствия законодательной обязанности Организатора торгов по мониторингу в период проведения Торгов вновь возникающих ограничений (обременений) земельного участка последний не мог и не обязан был знать о их возникновении.

Частью 1 ст. 62 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) установлено, что **сведения, содержащиеся в ЕГРН**, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным **законом**, **предоставляются** органом регистрации прав **по запросам любых лиц**, в том числе посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал, единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, иных технических средств связи, а также посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН или иным способом, установленным органом нормативно-правового регулирования.

Согласно ч. 9 ст. 62 Закон о государственной регистрации недвижимости, **сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются в срок не более трех рабочих дней** со дня получения органом регистрации прав запроса о предоставлении сведений, если иной срок не установлен настоящим Федеральным законом.

Участник Торгов, самостоятельно принявший решение об участии в Торгах и претендующий на заключение договора, обязан учесть специфику порядка проведения Торгов и заключения договора, соблюсти все предусмотренные для этого условия, в том числе самостоятельно произвести ознакомление с предметом Торгов на момент реализации своего права участия в Аукционе (19.06.2020 г.), что в свою очередь было сделано гр. С. после признания его победителем Аукциона – 25.06.2020 г.

Таким образом, реализуя свое право на участие в Аукционе, Заявитель, действовал без должной степени осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательств и условиям оборота, что, в свою очередь, повлекло последствия, предусмотренные ч. 15, 17 ст. 65 ВК РФ на участке площадью 36,94 м<sup>2</sup> № 72:17:1004003:613/2 земельного участка с кадастровым № 72:17:1004003:613 площадью 1500 м<sup>2</sup>.

На основании вышеизложенного, исследовав представленные документы и сведения, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле Комиссия Тюменского УФАС России, пришла к выводу, что в действиях Организатора торгов, отсутствуют нарушения действующего законодательства Российской Федерации, следовательно, жалоба гр. С. на действия ГКУ ТО «Фонд имущества Тюменской области» при организации аукциона № 14-2020/02-ТМР по лоту № 1 на право заключения договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-н, с. Княжево, ул. Молодёжная, уч. № 447, площадь 1500 м<sup>2</sup> (кадастровый номер <...> :17:1004003:613), номер извещения на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) – 060320/0906798/04, не подлежит удовлетворению.

С учётом изложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

Признать жалобу гр. С. на действия государственного казённого учреждения Тюменской области «Фонд имущества Тюменской области» при организации аукциона № 14-2020/02-ТМР на право заключения договора аренды земельного участка (номер извещения на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) – 060320/0906798/1) **необоснованной**.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.