

## РЕШЕНИЕ

### по жалобе № 11-07/18.1/15

«02» марта 2015 года г. Челябинск, пр. Ленина, д. 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:	>	
Членов	<...>	- начальника отдела контроля торгов и органов власти
Комиссии:	>	- Челябинского УФАС России;
	<...>	- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов
	>	- и органов власти Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на неправомерные действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области (далее – Управление, Организатор торгов), выразившиеся в нарушении порядка проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:25:0201201:8, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Златоуст, 6-ой участок, шлаковые отвалы метзавода, на левом берегу реки Ай (далее – земельный участок), по извещению № 131114/0005463/01 (далее – Аукцион, торги), в присутствии представителей Заявителя и Управления

### УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Управления при организации и проведении торгов.

В своей жалобе Заявитель указывает, что 13.11.2014 Управлением на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение о проведении Аукциона. 19.12.2014 данный Аукцион проведен, Заявитель являлся участником торгов и стал их победителем.

Заявитель полагает, что при проведении торгов Управлением допущены следующие нарушения Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков,

утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 (далее – Правила № 808).

1. В извещении о проведении торгов отсутствовала обязательная для указания информация:

- о предмете торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные (подпункт «в» пункта 8 Правил № 808);

- об условиях аукциона, а именно: характеристика земельного участка (подпункт «з» пункта 8 Правил № 808);

- о дате, времени, графике и порядке осмотра земельного участка на местности (подпункт «м» пункта 8 Правил № 808, подпункт 2 пункта 114 Правил № 67).

Кроме того, Управлением в извещении не указана информация о наличии у земельного участка существенного недостатка, влекущего невозможность его использования в соответствии с целевым назначением (разрешенным использованием) в течение срока аренды – нахождении на земельном участке шлаковых отвалов металлургического производства.

Находящиеся на земельном участке шлаковые отвалы находятся в собственности третьего лица – общества с ограниченной ответственностью «Рико» (далее – ООО «Рико»). В собственности данного лица находятся также расположенные на земельном участке объекты недвижимости: линия электроснабжения, сварочный пост, оборудованная стоянка для грузового транспорта и специализированной техники, стационарные вагон-дома для размещения рабочих и производственных мастерских. Однако Управление в извещении о проведении Аукциона не указало на наличие у земельного участка каких-либо обременений.

Информация, указанная Управлением в файле извещения о проведении Аукциона, размещенном на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), не соответствует информации, указанной в форме извещения, размещенного на указанном сайте. В частности, в форме извещения в графе «целевое назначение и разрешенное использование земельного участка» указано «для рекультивации земельных участков», в то время как в размещенном файле извещения о проведении торгов в качестве целевого назначения и разрешенного вида использования земельного участка указано «складирование и утилизация металлургических отходов V класса опасности и размещение шламонакопителя».

Поскольку в силу отсутствия информации о времени осмотра земельного участка и установления условия, что выезд на место расположения земельного участка не производится, осмотр земельного участка и оценка возможности его использования по целевому назначению не представлялась возможной. Указанные обстоятельства ввели Заявителя в заблуждение относительно возможности использования земельного участка.

Кроме того, Заявитель отмечает, что самостоятельный осмотр земельного участка был невозможен, поскольку сведения о границах и точном расположении

земельного участка на портале услуг «Публичная кадастровая карта» (maps.rosreestr.ru) отсутствуют, организатором торгов в извещении данная информация также не указана.

2. Управлением в протоколе не указаны сведения о месте проведения аукциона, предпоследнем предложении о цене договора, имени, отчестве и месте жительства победителя аукциона, наименовании и местонахождении лица, который сделал предпоследнее предложение о цене договора. Протокол об итогах Аукциона не был размещен на официальном сайте торгов. Кроме того, не размещен протокол о признании Заявителя уклонившимся от заключения договора по итогам проведения Аукциона.

3. Управлением нарушены сроки направления в адрес Заявителя проекта договора, заключаемого по итогам проведения торгов и неправомерно составлен протокол об уклонении Заявителя от заключения договора по результатам проведения торгов, поскольку его незаключение вызвано отсутствием существенной информации о земельном участке в извещении о проведении Аукциона.

Кроме того, на заседании Комиссии представителем Заявителя указано, что в соответствии с решением Арбитражного суда Челябинской области от 29.12.2010 по делу № А76-35574/2010 земельный участок находится в пределах водоохранной зоны и береговой полосы реки Солтанка, ввиду чего использование земельного участка по его целевому назначению невозможно.

На основании изложенного, Заявитель просит выдать Управлению предписание об аннулировании торгов и отмене протоколов, составленных при его проведении.

*Управлением на заседание Комиссии представлены письменные пояснения, а также представителями Управления пояснено следующее.*

Управлением в соответствии с извещением о проведении Аукциона, размещенным на официальном сайте торгов и в газете «Южноуральская Панорама», объявлено о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

На участие в Аукционе было подано 3 заявки: заявка Заявителя, ООО «Рико» и ООО «Октан». Торги состоялись 19.12.2014, победителем торгов признан Заявитель, предложивший наибольшую сумму арендной платы за пользование земельным участком.

Договор аренды земельного участка для подписания получен Заявителем 23.12.2014. Письмом от 25.12.2014 Заявитель отказался от заключения договора аренды, в связи с чем был составлен протокол о признании Заявителя уклонившимся от заключения договора.

В соответствии с документацией об Аукционе по запросу претендента на участие в торгах Управлением выдаются имеющиеся материалы по земельному участку без выезда на местность. Заявитель в Управление для получения документов по земельному участку не обращался. При этом документацией об Аукционе не установлены ограничения на самостоятельное ознакомление претендентов на участие в торгах с предметом торгов. Информация о местоположении земельного участка представлена на общедоступном справочно-информационном сервисе

«Публичная кадастровая карта».

Документами, подтверждающими нахождение на земельном участке объектов недвижимого имущества, Управление не располагает. Согласно акту осмотра земельного участка от 19.03.2013 на указанном земельном участке объекты недвижимого имущества отсутствуют.

Согласно заявке на участие в торгах Заявитель согласился с условиями торгов и принял обязательство по заключению договора в случае признания его победителем Аукциона. При уклонении победителя от заключения договора, задаток ему не возвращается, и данный победитель утрачивает право на заключение договора. Поскольку Заявитель отказался от заключения договора Управлением был составлен протокол об уклонении победителя от заключения договора.

На основании изложенного Управление просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

12.11.2014 Управлением издано Распоряжение № 519-р «О проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложения о цене по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок в г. Златоусте Челябинской области», которым, в том числе, утверждена документация об Аукционе.

В соответствии с указанным Распоряжением Управлением 13.11.2014 на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение о проведении Аукциона. 12.12.2014 проведена процедура рассмотрения заявок на участие в Аукционе, о чем составлен Протокол № 10-у. В соответствии с указанным протоколом Аукционной комиссией признаны участниками аукциона ООО «Октан», Заявитель, ООО «Рико».

Аукцион проведен 19.12.2014. По итогам проведения Аукциона составлен протокол № 10-А, в соответствии с которым победителем Аукциона признан Заявитель, предложивший наибольшую цену арендной платы за пользование земельным участком.

26.12.2014 Аукционной комиссией составлен протокол № 10-1, в соответствии с которым Заявитель признан уклонившимся от заключения договора аренды.

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 комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», 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).

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

1. Земельный участок с кадастровым номером 74:25:0201201:8 принадлежит Российской Федерации на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 14.03.2013 серия <...> АД № 295846 (далее – Свидетельство). Указанное свидетельство не содержит сведений о наличии обременений земельного участка. В качестве вида разрешенного использования земельного участка в Свидетельстве указано «складирование и утилизация металлургических отходов V класса опасности и размещение шламонакопителя».

Извещение о проведении Аукциона содержит информацию об отсутствии обременений земельного участка, в качестве разрешенного вида использования в файле извещения, размещенном на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), указаны сведения, содержащиеся в Свидетельстве. Таким образом, сведения в Извещении о проведении Аукциона соответствуют сведениям, указанным в Свидетельстве.

Документы, подтверждающие наличие на земельном участке объектов недвижимости, иного имущества, обремененного правами третьих лиц, Заявителем не представлены.

Определение Арбитражного суда Челябинской области от 17.11.2014 по делу № А76-27731/2014, на которое ссылается Заявитель, о принятии к производству заявления Управления к ООО «Рико» о взыскании денежных средств за использование земельного участка не может служить доказательством наличия обременения земельного участка правами третьих лиц, поскольку судом факт наличия обременения земельного участка, его использования третьими лицами на момент рассмотрения жалобы не установлены, решение по заявлению Управления судом не принято.

Кроме того, согласно указанному Определению Управлением предъявлены требования о взыскании с ООО «Рико» денежных средств за использование земельного участка за период с 14.03.2013 по 30.10.2014, что не свидетельствует о наличии обременения земельного участка, нахождении на нем имущества третьих лиц на момент объявления торгов (13.11.2014).

В связи с изложенным не может быть принят довод Заявителя об обременении земельного участка правами третьих лиц и нахождении на нем имущества, объектов недвижимости, принадлежащих иному юридическому лицу.

2. Статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) регламентировано приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах).

Согласно пункту 4 статьи 38 ЗК РФ Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

На основании указанной нормы Правительством Российской Федерации утверждены Правила № 808.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка установлены пунктом 8 Правил № 808, в соответствии с которым извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе дату, время и порядок осмотра земельного участка на местности (подпункт «м» пункта 8 Правил № 808).

В нарушение указанных требований извещение о проведении Аукциона не содержит сведений о дате, времени и порядке осмотра земельного участка.

Подпунктом «д» пункта 4 Правил № 808 установлено, что при продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков организатор торгов организует осмотр земельных участков на местности.

В нарушение данной нормы Управлением в извещении о проведении Аукциона указано на проведение Аукциона без выезда на местность.

При этом Комиссией не может быть принят довод Управления о возможности осмотра земельного участка претендентом на участие в торгах самостоятельно, ввиду чего указанные действия не нарушают права претендентов на участие в торгах, поскольку такая возможность ограничена отсутствием сведений о границах земельного участка на общедоступном справочно-информационном сервисе «Публичная кадастровая карта» ([maps.rosreestr.ru](http://maps.rosreestr.ru)).

Кроме того, возможность самостоятельного осмотра земельного участка претендентом на участие в торгах не освобождает организатора торгов от необходимости выполнения требований подпункта «д» пункта 4, подпункта «м» пункта 8 Правил № 808.

3. Согласно подпункту «в» пункта 8 Правил № 808 извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные.

В соответствии с файлом извещения о проведении Аукциона, размещенным на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), целевое назначение и разрешенное использование земельного участка определены как «складирование и утилизация металлургических отходов V класса опасности и размещение шламонакопителя». В то же время согласно форме извещения о проведении Аукциона, размещенной на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), в качестве целевого назначения и разрешенного использования земельного участка указано «для рекультивации земельных участков». Размещение сведений о целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в файле извещения, отличных от размещенных на данном сайте сведений в форме извещения не позволяет определенно установить характеристики земельного участка.

Кроме того, вступившим в силу Решением Арбитражного суда Челябинской области от 29.12.2010 по делу № А76-35574/2010 установлено, что земельный участок находится в пределах водоохранной зоны и береговой полосы реки Салтанка. Указанные сведения относительно нахождения земельного участка, установленные судебным актом, относятся к сведениям, позволяющим его индивидуализировать. Нахождение земельного участка в водоохранной зоне влечет ряд ограничений в использовании такого земельного участка, ввиду чего информация о нахождении земельного участка в водоохранной зоне является существенной. Однако указанные данные земельного участка в извещении о проведении Аукциона не указаны, что не соответствует требованиям подпункта «в» пункта 8 Правил № 808.

Требования к оформлению результатов торгов установлены разделом IV Правил № 808. Согласно подпункту «в» пункта 25 протокол о результатах проведения торгов должен содержать, в том числе, предложения участников торгов.

В нарушение указанной нормы протокол заседания Аукционной комиссии об итогах Аукциона от 19.12.2014 № 10-А содержит сведения только о предложении победителя Аукциона, сведений о предложениях иных участников, а также об иных предложениях победителя Аукциона протокол не содержит.

Таким образом, доводы Заявителя о нарушении Управлением порядка организации и проведения торгов, выразившемся в неуказании в извещении о проведении Аукциона и протоколе об итогах Аукциона обязательных для указания сведений, указании в извещении противоречащих сведений, а также в неорганизации осмотра земельного участка на местности, являются обоснованными.

4. Согласно пункту 29 Правил № 808 информация о результатах торгов публикуется в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов, в месячный срок со дня заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка.

Управлением на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещена

информация о признании Аукциона несостоявшимся ввиду уклонения победителя торгов от заключения договора по результатам проведения торгов.

Таким образом, довод Заявителя о неправомерном не размещении Аукционной комиссией сведений о результатах проведения торгов является необоснованным.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции установлено, что антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Признать действия Территориального Управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области, выразившиеся в неуказании в извещении о проведении Аукциона обязательных для указания сведений о характеристиках земельного участка, данных, позволяющих его индивидуализировать, дате, времени осмотра земельного участка на местности, а также в неорганизации осмотра земельного участка на местности, нарушающими подпункты «в», «м» пункта 8, подпункт «д» пункта 4 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808.
3. Признать действия Территориального Управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области, выразившиеся в несоблюдении требований к оформлению результатов торгов (протокол об

итогах Аукциона от 19.12.2014 № 10-А), нарушением подпункта «в» пункта 25 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808.

4. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Территориальному Управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области предписание об устранении нарушений порядка проведения Аукциона путем принятия решения об аннулировании аукциона, в том числе об отмене всех протоколов, составленных в ходе его проведения.

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

### **ПРЕДПИСАНИЕ № 11-07/18.1/15**

#### **о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации торгов**

«02» марта 2015 года г. Челябинск, пр. Ленина, д. 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председателя	<... -	заместителя	руководителя	Челябинского	УФАС			
Комиссии:	>	России;						
Членов	<... -	начальника	отдела	контроля	торгов	и	органов	власти
Комиссии:	>	Челябинского	УФАС	России;				
	<... -	ведущего	специалиста-эксперта	отдела	контроля			
	>	торгов	и	органов	власти	Челябинского	УФАС	России;

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения по жалобе <...>,

**ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Территориальному Управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Челябинской области (далее – Управление) в срок **до 18 марта 2015 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:25:0201201:8, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Златоуст, 6-ой участок, шлаковые отвалы метзавода, на левом берегу реки Ай, по извещению № 131114/0005463/01 (далее – Аукцион), а именно:

- принять решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене всех протоколов, составленных при его проведении;
- направить заявителям, подавшим заявки на участие в Аукционе, уведомления о принятом решении об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене всех протоколов, составленных при его проведении.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 20 марта 2015 года** с приложением подтверждающих документов (копии решения об отмене проведения Аукциона, копии соответствующих уведомлений лиц, подавших заявки на участие в торгах с приложением документов, подтверждающих их направление в адрес хозяйствующих субъектов).

Каждый пакет документов, представленный в доказательство исполнения предписания, должен быть заверен печатью организации и подписью должностного лица, прошит и пронумерован, представлен с сопроводительным письмом и описью документов.