

## РЕШЕНИЕ

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «21» апреля 2020 г.

В полном объеме решение изготовлено «24» апреля 2020 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее - Комиссия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

(...)

в отсутствие заявителя - (...) уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы (вх. № 2354 от 20.04.2020 года);

в отсутствие организатора торгов - КУ городского округа Саранск «Градостроительство», надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы (вх. №2387 от 21.04.2020 года)

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу (...) (вх. № 2105 от 10.04.2020 г.) на действия организатора торгов – КУ городского округа Саранск «Градостроительство»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба (...) (вх. № 2105 от 10.04.2020 г.) (далее – Заявитель), в которой указывается на нарушение КУ городского округа Саранск «Градостроительство» (далее – Организатор торгов) требований действующего законодательства при проведении публичных торгов по продаже объекта незавершенного строительства (извещение на [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) № 010420/1047111/01, лот № 1) (далее – аукцион).

Уведомлением о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу исх. №925 от 14.04.2020 года рассмотрение жалобы было назначено на 20.04.2020 года на 15 часов 00 минут, о чем уведомлены Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции». Комиссией Мордовского УФАС России в связи с необходимостью получения дополнительных документов и сведений рассмотрение жалобы было перенесено на 21 апреля 2020 года на 15 часов 00 минут, сторонам было предложено участвовать в дистанционном режиме рассмотрения жалобы, направлено соответствующее приглашение в видеоконференцию (ВКС), а также идентификатор (ID) сеанса ВКС, PIN-код сеанса ВКС, инструкция участника web-видеоконференции.

Как следует из жалобы Заявителя, Организатором торгов 01.04.2020 года на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) было размещено извещение № 010420/1047111/01 о

проведении публичных торгов по продаже объекта незавершенного строительства.

Согласно извещению, аукцион проводится в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 года №1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» (далее – Правила проведения публичных торгов).

По мнению Заявителя, в нарушение Правил проведения публичных торгов извещение не содержит сведений о предельных параметрах застройки земельного участка.

Кроме того, Заявитель указывает, что земельный участок с кадастровым номером 13:23:1105066:103, на котором расположен объект капитального строительства – не является предметом аукциона, что противоречит требованиям действующего законодательства.

В соответствии с указанными выше обстоятельствами, также неправильно определена начальная цена предмета аукциона, так как не взята в расчет кадастровая стоимость земельного участка в размере 3 059 735, 48 рублей, а только лишь оценена стоимость объекта незавершенного строительства в 103 120 рублей.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы и представил возражения на жалобу (вх. №2262 от 16.04.2020 года). Пояснил, что в извещении о проведении аукциона по продаже объекта незавершенного строительства № 010420/1047111/01 отображены основные характеристики об объекте незавершенного строительства, а также о земельном участке, на котором данный объект расположен.

Принимая во внимание статью 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены в градостроительном регламенте. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

По вопросу земельного участка, не являющегося предметом аукциона организатор торгов пояснил, что публичные торги проводятся в соответствии с положениями статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Предметом аукциона выступает, именно объект незавершенного строительства. Принимая во внимание пункт 5, статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок предоставляется в аренду без торгов собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности, на которой приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта. Соответственно, данный земельный участок не может быть предметом аукциона.

Начальная цена предмета аукциона установлена решением Октябрьского районного суда г. Саранска от 27.05.2019 года № 23-901/2019.

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 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.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции на акты и (или) действия (бездействие) федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, должностных лиц указанных органов или организаций (далее - уполномоченный орган) при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также - исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) (за исключением процедур, осуществляемых государственным органом, уполномоченным на осуществление государственной регистрации прав на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации), в части: а) нарушения установленных сроков осуществления процедуры, включенной в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства; б) предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

01.04.2020 года Организатором торгов на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) было размещено извещение о проведении публичных торгов по продаже объекта незавершенного строительства № 010420/1047111/01 и аукционная документация.

В соответствии с Извещением предметом аукциона является объект незавершенного строительства с кадастровым номером 13:23:1105066:320 площадью 285,5 кв.м. (площадь застройки 234,8 кв.м.) со степенью готовности объекта - 20%, расположенный по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гайдара. Сведения о предельных параметрах застройки земельного участка отсутствуют.

В соответствии с пунктом г. части 7 Правил проведения публичных торгов извещение о проведении аукциона должно содержать, сведения об объекте незавершенного строительства (далее - предмет аукциона), включая примерное определение его готовности, выраженное в процентах, кадастровый номер (при наличии), а также о земельном участке, на котором он расположен (местоположение, площадь, кадастровый номер земельного участка, разрешенное использование и указание на предельные параметры его застройки).

В соответствии с частью 1, статьи 38 Градостроительного кодекса, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Пунктом 1.1. статьи 38 Градостроительного кодекса установлено, что в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Пунктом 1.2. статьи 38 Градостроительного кодекса установлено, что наряду с указанными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Согласно пояснениям Организатора торгов (вх. № 2387 от 21.04.2020 г.), параметры застройки содержатся в градостроительных регламентах, которые отображены в Правилах землепользования и застройки городского округа Саранск, указанные Правила размещены на официальном сайте <https://www.adm-saransk.ru/> и находиться в открытом доступе.

Решением Совета депутатов г.о. Саранск от 06.05.2016 № 516 утверждены Правила

землепользования и застройки г.о. Саранск.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г.о. Саранск в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статья 11 настоящих Правил) (подпункт 2 пункта 5 статьи 1). Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 11 Правил землепользования и застройки г.о. Саранск.

Градостроительные регламенты приписаны к территориальным зонам.

Вместе с тем, извещение № 010420/1047111/01 и аукционная документация не содержит информации по параметрам застройки земельного участка с кадастровым номером 13:23:1105066:103, о принадлежности земельного участка к той или иной территориальной зоне, что также подтверждается пояснениями Организатора торгов (вх. № 2387 рот 21.04.2020 г.). Таким образом, довод Заявителя о не указании сведений о предельных параметрах застройки земельного участка является обоснованным.

Согласно частям 1 и 2 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов. Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации. Требование в суд о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов вправе заявить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен этот объект.

Как следует из части 6 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации Правила настоящей статьи применяются также в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено.

В соответствии с пунктом 5 статьи 39.6 Земельного кодекса предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

- собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на

который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

- собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 настоящего пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

В соответствии с положениями статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В соответствии с пунктом 2 Правил проведения публичных торгов публичные торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников (далее - аукцион). Аукцион проводится на основании решения суда об изъятии объекта незавершенного строительства у собственника путем продажи с публичных торгов. При этом извещение о проведении аукциона должно содержать начальную цену предмета аукциона, которая определяется на основании его рыночной стоимости.

В соответствии с пунктом 3 Правил проведения публичных торгов аукцион проводится исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, обратившимися в суд с заявлением о продаже объектов незавершенного строительства на публичных торгах, либо специализированной организацией, привлеченной в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании договора с указанными органами.

Согласно Решению Октябрьского районного суда города Саранска, Республики Мордовия от 27.05.2019 года № 2-901/2019 определен способ реализации объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 13:23:1105066:320 путем продажи с публичных торгов, установлена начальная продажная стоимость объекта в размере 103 120 рублей.

Таким образом, доводы Заявителя о не включении земельного участка с кадастровым номером 13:23:1105066:103 в предмет аукциона и неправильном определении начальной цены предмета аукциона, признаны Комиссией Мордовского УФАС России необоснованными.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции». Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу (...) (вх. № 2105 от 10.04.2020 г.) обоснованной.
2. Признать действия КУ городского округа Саранск «Градостроительство» при проведении аукциона по продаже объекта незавершенного строительства (извещение на [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) № 010420/1047111/01, лот № 1), выразившиеся в не указании сведений о предельных параметрах застройки земельного участка, нарушением подпункта «г» пункта 7 Постановления Правительства №1299 от 03.12.2014 года «О утверждении правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».
3. Выдать КУ городского округа Саранск «Градостроительство» обязательное для исполнения предписание.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.