

## РЕШЕНИЕ

по делу № 049/10/18.1-247/2022

28.11.2022

г. Магадан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», (далее – Комиссия) при участии представителя Комитета по управлению муниципальным имуществом города Магадана (далее – Организатор торгов, КУМИ г. Магадана) <...> (дов. № 07/5783 от 16.11.2022, представителей гражданки А.Р.П. (далее – Заявитель) <...> и <...> (дов. № 49АА 034454 от 06.05.2022) рассмотрела жалобу гражданки А.Р.П. (вх. № 3471/22 от 08.11.2022) на действия Организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом города Магадана, при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (номер извещения 150922/0094564/01, лот 1).

Информация о поступившей жалобе, в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области: <http://magadan.fas.gov.ru>.

В жалобе Заявитель указал на нарушение Организатором торгов порядка проведения аукциона.

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 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.

Изучив представленные документы и материалы, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

## **УСТАНОВИЛА:**

**1** .15.06.2021 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) размещено сообщение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (номер извещения 150922/0094564/01, лот 1).

Местоположение участка: Магаданская область, город Магадан, пгт. Уптар. Площадь участка: 6 433 м<sup>2</sup>. Кадастровый номер: 49:09:020009:136.

Начальная цена (ежегодная арендная плата): 463 000 рублей.

Дата и время окончания приема заявок: 13.09.2022 в 17:00. Дата и время проведения аукциона: 21.09.2022 в 11:00. Место проведения аукциона: мэрия города Магадана (пл. Горького, д. 1).

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков № 1005 от 15.09.2022 по лоту № 1 поступила единственная заявка участника гражданина Б.Э. Х. Аукцион по данному лоту был признан несостоявшимся, принято решение о заключении договора с единственным участником, о чем представителю гражданина Б.Э. Х. письмом Организатора торгов № 07/4749 от 15.09.2022 было направлено уведомление и также сообщено о направлении в десятидневный срок проекта договора аренды земельного участка.

**2** . Согласно доводам жалобы аукцион в отношении рассматриваемого лота проведен Организатором торгов незаконно, так как Заявитель ранее подавал заявку на организацию аукциона на право заключения договора аренды спорного земельного участка, однако получил отказ в проведении аукциона. В дальнейшем иное лицо подало заявку на проведение аукциона в отношении рассматриваемого участка, которая была удовлетворена. Заявитель требует признать аукцион в отношении лота № 1 недействительным.

До заседания Комиссии 17.11.2022 в материалы дела от

Организатора торгов поступили пояснения на жалобу, в котором Организатор торгов указал следующее.

Согласно положениям административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление юридическим и физическим лицам земельных участков в аренду, собственность за плату», утвержденного постановлением мэрии города Магадана № 2682 от 17.07.2015, органом, уполномоченным на предоставление муниципальной услуги, является Департамент строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана (далее – Департамент САТЭК).

04.03.2022 от Департамента САТЭК в адрес Организатора торгов поступил пакет документов и заявление гражданки П. О. В., действующей в интересах гражданина Б. Э. Х., для подготовки и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 49:09:020009:136, расположенного в пгт. Уптар, г. Магадан. На основании поступивших документов было принято решение о проведении аукциона в отношении данного участка (распоряжение КУМИ г. Магадана от 14.06.2022 № 332-р). Информационное сообщение о проведении торгов было опубликовано на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), на официальном сайте мэрии города Магадан, а также в четырех номерах газеты «Вечерний Магадан» (выпуски №№ 33, 34, 35, 36 от 18.08.2022, 25.08.2022, 01.09.2022, 08.09.2022).

При этом заявление о проведении аукциона на право заключения договора аренды рассматриваемого земельного участка от Заявителя в адрес Организатора торгов не поступало.

Кроме того, Организатором торгов в материалы дела было представлено Постановление мэрии города Магадан № 4180 от 24.12.2021, согласно которому по заявлению гражданина Б.Э. Х. была утверждена схема № 59-13-2021 от 14.10.2021 расположения земельного участка на кадастровом плане территории (земли населенных пунктов) площадью 6433 м<sup>2</sup>, образованного путем раздела земельного участка с кадастровым номером 49:09:020009:10 (исходный изменяемый) в кадастровом квартале 49:09:020009 в г. Магадане пгт. Уптар в зоне объектов автомобильного транспорта ТЗ 502 с основным видом разрешенного пользования: хранение автомобилей.

Организатор торгов полагает, что аукцион в отношении рассматриваемого земельного участка был проведен в соответствии

с действующим законодательством, без нарушений, жалобу считает необоснованной.

Также в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области в ответ на направленный запрос поступила информация (№ 1-12187 от 15.11.2022) от Департамента САТЭК, согласно которой Заявитель не подавал заявки на проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 49:09:020009:136, расположенного в пгт. Уптар, г. Магадан.

При этом Заявителем 11.04.2022 в Департамент САТЭК было подано заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка в собственность бесплатно. Основанием для предоставления участка Заявитель указал долговременное (с 2009 года) пользование на правах аренды гаражом, расположенным по адресу: г. Магадан, пгт. Уптар, ул. Усть Илимская, стр. 3, база механизации АО «Усть СреднеканГЭСстрой», с приложением договоров аренды, заключенных с АО «Усть СреднеканГЭСстрой» (в том числе договора аренды № 01-1/2019 от 01.01.2019 со сроком действия до 31.08.2019).

Департамент САТЭК письмом № 1-3334 от 25.05.2022 отказал Заявителю в удовлетворении заявки на основании того, что Заявитель не является собственником здания, размещенного на участке.

Комиссия отмечает, что в представленных в материалы дела Департаментом САТЭК документах не содержится указания на кадастровый номер участка.

В ходе заседания Комиссии 17.11.2022 представители Заявителя поддержали доводы жалобы и указали, что Заявитель длительный период ведет предпринимательскую деятельность с использованием гаража, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 49:09:020009:10, на основании договоров аренды, оплачивает соответствующие коммунальные услуги.

Также представители Заявителя указали, что находящийся в пользовании Заявителя гараж находится вне земельного участка с кадастровым номером 49:09:020009:136. При этом на данном участке находятся используемые Заявителем некапитальные строения (балки) и иное имущество Заявителя. Однако представители Заявителя не представили документов, подтверждающих права

собственности или пользования на данные некапитальные строения. Также предоставление спорного участка в аренду иному лицу делает затруднительным использование гаража, так как ограничиваются возможности въезда.

При этом Заявитель указал, что, согласно имеющимся у него сведениям, право собственности на указанный гараж не принадлежало АО «Усть СреднеканГЭСстрой». Заявитель заинтересован в продолжении производственной деятельности, в связи с чем был намерен оформить официальное право пользования как гаражом, так и земельным участком, на котором он расположен. В этих целях Заявитель обратился за предоставлением земельного участка именно в аренду путем организации аукциона, однако, по его мнению, при подаче заявки был введен в заблуждение представителями Департамента САТЭК – Заявителю предложили оформить заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка в собственность бесплатно, в результате чего Заявителю было отказано в таком праве.

Кроме того, Департамент САТЭК, по мнению Заявителя, умышленно скрыл информацию о выделении из земельного участка с кадастровым номером 49:09:020009:10 земельного участка с кадастровым номером 49:09:020009:136, не сообщил о ранее поданном заявлении гражданина Б.Э. Х. и предстоящем аукционе.

Также Заявитель отметил, что обратившийся в Департамент САТЭК за предоставлением ранее выделенного (без наличия оснований) земельного участка 49:09:020009:136 гражданин Б.Э. Х. не вел деятельности на данном участке, не владел имуществом, расположенном на нем.

Представителями Заявителя в материалы дела представлено заключение кадастрового инженера от 24.06.2022, согласно которому гараж, используемый Заявителем, находится в пределах земельного участка с кадастровым номером 49:09:020009:10(2), граничащего со спорным земельным участком. При этом по сведениям выписки из Единого государственного реестра недвижимости права на указанный участок не зарегистрированы, участок находится в муниципальной собственности.

В целях всестороннего и полного рассмотрения дела Комиссия пришла к выводу о необходимости получения и анализа дополнительных документов и информации.

Определением Комиссии № ВС/2952/22 от 17.11.2022 срок рассмотрения дела был продлен до 28.11.2022, рассмотрение дела назначено на 28.11.2022.

До заседания Комиссии 28.11.2022 в материалы дела от Организатора торгов поступили следующие дополнительные документы:

- договор аренды земельного участка от 20.09.2022 № АН-49-09-03-16384, заключенный по итогам рассматриваемого аукциона с гражданином Б.Э. Х.;

- акт приема-передачи земельного участка с кадастровым номером 49:09:020009:136 арендатору гражданину Б.Э. Х.;

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая регистрацию прав гражданина Б. Э. Х. на указанный участок с 28.09.2022;

- письмо Департамента САТЭК № 1-1897 от 24.05.2022 в адрес Организатора торгов, в котором указывается на наличие на рассматриваемом земельном участке движимого имущества (автотранспорт, прицепы, полуприцепы), постройки;

- гарантийное письмо от 06.06.2022 в адрес КУМИ г. Магадана, в котором гражданин Б. Э. Х. указывает, что является собственником объектов, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 49:09:020009:136, и обязуется освободить участок от данного имущества в трехдневный срок с даты проведения аукциона в отношении данного участка.

В ходе заседания Комиссии представители Заявителя пояснили, что Заявитель имел намерение заключить договор аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 49:09:020009:10, находящегося в муниципальной собственности, путем инициирования проведения торгов на право заключения договора аренды. Однако, Заявитель подал в уполномоченный орган – Департамент САТЭК, ненадлежащее заявление о предоставлении участка в собственность безвозмездно, на которое был получен отказ в связи с расположением на участке капитальных строений, принадлежащих АО «Усть СреднеканГЭСстрой».

Также представители Заявителя указали, что Заявитель не был осведомлен о выделении из земельного участка с кадастровым номером 49:09:020009:10 участка с кадастровым номером

49:09:020009:136. О проведении оспариваемого аукциона Заявитель узнал также после его завершения.

Кроме того, Заявитель пояснил, что имущество, находящееся на участке с кадастровым номером 49:09:020009:136 (автомобильная техника, балок) является его собственностью.

Вместе с тем, в материалы дела не представлены документы, подтверждающие собственность имущества, находящегося на рассматриваемом земельном участке, ни со стороны Заявителя, ни со стороны гражданина Б. Э. Х.

Рассмотрев представленные материалы, заслушав представителей сторон, Комиссия приходит к следующему.

В силу части 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также – аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В рассматриваемом случае решение о проведении аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером 49:09:020009:136 было принято Департаментом САТЭК на основании заявления от 04.03.2022 с приложением соответствующих документов гражданки П. О. В., действующей в интересах гражданина Б. Э. Х. При этом данный земельный уже был образован ранее путем выделения из земельного участка с кадастровым номером 49:09:020009:10.

Частью 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлены случаи, в которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Заявителем не представлено доказательств наличия таких ограничивающих условий в отношении рассматриваемого земельного участка.

В действиях Организатора торгов не установлено нарушений частей 20 и 21 статьи 39.11 ЗК РФ, предусматривающих порядок публикации извещения о проведении аукциона и требования к содержанию извещения.

Также в ходе рассмотрения дела не установлено нарушений норм статьи 39.12 ЗК РФ, регламентирующей порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Комиссия отмечает, что по сути Заявителем обжалуются действия не Организатора торгов (КУМИ г. Магадана), а органа (Департамент САТЭК), уполномоченного на предоставление муниципальной услуги «Предоставление юридическим и физическим лицам земельных участков в аренду, собственность за плату» в части приема и рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка и принятия решения о предоставлении муниципальной услуги или отказе в ее предоставлении.

В части принятия решения о проведении аукциона, организации и проведения аукциона, направления (выдачи) заявителю результата муниципальной услуги обязанности возложены на КУМИ г. Магадана (пункт 2.2 Постановление мэрии города Магадана от 17.07.2015 № 2682 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление юридическим и физическим лицам земельных участков в аренду, собственность за плату»).

При этом Заявитель не отрицает того, что он не подавал заявления в уполномоченный орган на предоставление оспариваемого земельного участка (с кадастровым номером 49:09:020009:136) в аренду путем организации и проведения аукциона.

При данных обстоятельствах Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений в части организации, проведения торгов и определения победителя в отношении данного земельного участка. Доводы жалобы не обоснованы.

На основании изложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу гражданки А. Р. П. на действия Организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом

города Магадана, при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (номер извещения 150922/0094564/01, лот 1) необоснованной

Решение Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.