

## РЕШЕНИЕ № 7-Т-2019

г. Чебоксары  
года

15 февраля 2019

Резолютивная часть решения оглашена 15 февраля 2019 года.

Решение изготовлено в полном объеме 15 февраля 2019 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 №40 в составе:

«...»

при присутствии организатора торгов – Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом:

- «...»

при присутствии на заседании заявителя- ООО «Литий»:

- «...»

рассмотрев жалобу ООО «Литий» на действия организатора торгов – Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030306:61, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

В Чувашское УФАС России поступила жалоба ООО «Литий» от 25.01.2019 (вх. от 28.01.2019 № 05-10/486) на действия организатора торгов – Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030306:61.

В своей жалобе заявитель сообщает, что организатором торгов не было надлежаще опубликовано извещение о проведении открытого аукциона, а именно не указано наличие нахождения объекта недвижимости.

На основании вышеизложенного, просит отменить проведение аукциона.

Представитель организатора торгов нарушение не признал. Сообщил, что торги проводятся в соответствии с требованиями действующего законодательства.

*Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.*

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или

аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно [статьям 39.3](#) ЗК РФ, [39.6](#) ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

[Статьями 39.11](#), [39.12](#) ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

[Статьей 39.3](#) ЗК РФ предусмотрены случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов. При этом, данной статьей предусмотрено, что продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением десяти случаев, изложенных в [пункте 2 статьи 39.3](#) ЗК РФ.

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном [статьей 18.1](#) Закона о защите конкуренции.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи и аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен [статьями 39.11](#) и [39.12](#) Земельного кодекса.

Частью 22 [статьи 39.11](#) Земельного кодекса обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации от 3 июня 2015 г. № 195 «Об утверждении регламента официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)» утверждён [Регламент](#) официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Регламент).

Согласно утвержденному Регламенту сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) является официальным сайтом при размещении информации об организации и проведении торгов.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации 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. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса).

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 (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса).

Администрация города Чебоксары Чувашской Республики постановлением № 2246 от 21.11.2018 постановила провести аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков, в том числе земельный участок, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир блок складов № 1. Участок находится примерно в 350 кв.м по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. Тракторостроителей д. 101, кадастровый № 21:01:030306:61, общая площадь- 61 316 кв.м, разрешенное использование-производственная деятельность.

13.12.2018 на сайте Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом [http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?id=2783092&gov\\_id=149](http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?id=2783092&gov_id=149) размещен информационный бюллетень № 138, который содержит следующую информацию.

Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом (местонахождение - г. Чебоксары, пр. Московский, 33а; почтовый адрес – 428015, г. Чебоксары, пр. Московский, 33а; адрес электронной почты – [cgki@cap.ru](mailto:cgki@cap.ru); контактные телефоны – 23-41-06, 23-41-18) 18 января 2018 года в 10.00 в 418 каб. по адресу: г. Чебоксары, Московский пр., 33а проводит аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков.

Аукцион проводится в соответствии со статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Решение о проведении аукциона принято постановлением администрации г. Чебоксары от 21.11.2018 № 2246;

- местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир блок складов № 1. Участок находится примерно в 350 м. по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, пр-кт Тракторостроителей, дом 101;

- площадь 61 316 кв. м;

- кадастровый номер <...> :01:030306:61;

- сведения о правах – государственная собственность не разграничена;

- ограничения прав – отсутствуют;

- разрешенное использование – производственная деятельность;

- категория земель – земли населенных пунктов;

- начальный размер годовой арендной платы – 10 018 000 (Десять миллионов восемнадцать тысяч) рублей;

- шаг аукциона – 300 000 (Триста тысяч) рублей;

- сумма задатка – 10 018 000 (Десять миллионов восемнадцать тысяч) рублей.

- срок аренды земельного участка – 7 лет (84 месяца).

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:

- предельное количество этажей – не подлежит установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;

- максимальный процент озеленения земельного участка – 15%;

Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий – в соответствии с Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденными решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 № 187 земельный участок:

Так же частично расположен в охранных зонах: ливневой канализации.

Информация о наличии технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- технические условия на подключение к газораспределительным сетям – отсутствуют (отказ АО «Газпром газораспределение Чебоксары» в выдаче технических условий на подключение к газораспределительным сетям – Необходимо провести корректировку схемы);

- технические условия на подключение к сетям централизованного теплоснабжения – отсутствуют (отказ ООО «Коммунальные технологии» в выдаче технических условий на подключение к сетям централизованного теплоснабжения в связи с большой удаленностью земельного участка от тепловых сетей источников теплоснабжения, находящихся в эксплуатации общества);

технические условия на подключение к электрическим сетям – отсутствуют (отказ ООО «Коммунальные технологии» в выдаче технических условий на подключение к электрическим сетям в связи с отсутствием в районе предполагаемого строительства объектов электросетевого хозяйства, находящихся на балансе общества).

С данными техническими условиями можно ознакомиться:

- по адресу: г. Чебоксары, пр. Московский, 33а, каб. 407;

- на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации - <http://torgi.gov.ru>;

- на официальном сайте Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом - [http://gov.cap.ru/Default.aspx?gov\\_id=149](http://gov.cap.ru/Default.aspx?gov_id=149).

Форма заявки и проект договора аренды земельного участка размещены:

- на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации - <http://torgi.gov.ru>;

- на официальном сайте Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом - [http://gov.cap.ru/Default.aspx?gov\\_id=149](http://gov.cap.ru/Default.aspx?gov_id=149).

Также с данными документами можно ознакомиться по адресу: г. Чебоксары, пр. Московский, 33а, каб. 407.

К информации о проведении торгов также размещено следующее: форма заявки на участие в аукционе; типовая форма договора аренды земельного участка; градостроительные планы и технические условия.

11 января 2019г. ООО «Литий» подало заявку на участие в аукционе, проводимом Чебоксарским городским комитетом по управлению имуществом Администрации города Чебоксары на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030306:61, оплатив задаток платежным поручением № 38 от 15.01.2019г. на сумму 10 018 000 рублей и является участником аукциона.

15.01.2019г. при проведении совместного осмотра земельного участка с кадастровым номером 21:01:030306:61, расположенном по адресу: Чувашская Республика, город Чебоксары, проспект Тракторостроителей, 101 представителями ООО «Литий», ООО «Промтрактор-Промлит», ПАО «Промтрактор», было обнаружен объект капитального строительства - одноэтажный деревянный дом, размером ориентировочно 6 на 12 метров, о чем составлен акт осмотра земельного участка от 15.01.2019г. Объект находится в собственности ПАО «Промтрактор».

Подготовка, организация и проведение аукциона по заключению договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентированы статьями 39.11. и 39.12 Земельного кодекса.

Согласно п.8 ст. 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, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, 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 Земельного Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно статьям 130, 131 Гражданского кодекса Российской Федерации здания, строения, сооружения представляют собой недвижимые объекты, созданные в результате строительной деятельности, право собственности на которые и другие вещные права, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)

относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Исходя из изложенного, земельный участок не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здания, сооружения, являющиеся объектами недвижимого имущества.

Вышеизложенное подтверждается следующей судебной практикой:

- Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 07.10.2009 по делу N А46- 1066/2009;
  - Решение Арбитражный суд Вологодской области по делу N А13-11647/2010 от 23 мая 2011 года;
- Решение Рузского районного суда Московской области от 07 августа 2012 года по делу N 2- 982/2012;
- Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 8 сентября 2014 г. N 10АП- 6741/14;
- Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.08.2015 N Ф06-26287/2015 по делу N А55-9398/2014.
- Постановление ФАС Поволжского округа от 12.12.2013 по делу N А55-2153/2013;
- Постановление ФАС Поволжского округа от 17.02.2014 по делу N А57-4777/2013;
- Определение ВАС РФ от 16.08.2013 N ВАС-10160/13 по делу N А65-28044/2010

Суды указывают на то, что поскольку земельный участок не свободен, следовательно, процедура предоставления этого участка по правилам ЗК РФ не применима.

Нахождение объекта недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 21:01:030306:61, выставленном на аукцион по лоту № 3, принадлежащего третьему лицу, нарушает права, как участника аукциона и возможного арендатора указанного земельного участка, делает невозможным дальнейшее использование данного земельного участка по целевому назначению.

Вышеизложенное может привести к предоставлению организатором торгов необоснованных ограничений при осуществлении предпринимательской



деятельности хозяйствующему субъекту.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен так формулировать содержание сообщения о проведении торгов, чтобы условия таких торгов являлись доступными и понятными неограниченному кругу лиц, что в итоге способствует увеличению количественного состава участников торгов.

Следовательно, подобные действия организатора торгов по не размещению подробной (полной) информации о земельном участке может вводить в заблуждение потенциальных участников торгов и свидетельствуют о ненадлежащем исполнении обязанностей по проведению публичных торгов.

В соответствии вышеизложенным, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт жалобу ООО «Литий» обоснованной.

Согласно части 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 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции 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.

Из содержания данных норм следует, что антимонопольный орган самостоятельно определяет меры, которые необходимо применить для прекращения нарушений антимонопольного законодательства.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия признает жалобу ООО «Литий» обоснованной и приходит к выводу о наличии необходимости выдачи предписания об устранении выявленного нарушения.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Литий» обоснованной.
2. Выдать комиссии организатора торгов – Чебоксарскому городскому комитету по управлению имуществом предписание об устранении выявленного нарушения.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.