

РЕШЕНИЕ по делу № 076/01/18.1-594/2024 и делу № 076/01/18.1-617/2024

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб (далее – Комиссия), поданных в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председатель комиссии:

Члены комиссии:

управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области, рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобы гр. (далее — Заявители) на действия организатора торгов, администрацию

УСТАНОВИЛА:

В адрес Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области (далее - Управление) поступили и рассмотрены жалобы Заявителей на действия организатора торгов,

. Поскольку в нормах статьи 18.1 Закона о защите конкуренции отсутствует запрет на объединение для рассмотрения в рамках одного производства двух жалоб на одни и те же торги, принимая во внимание тот факт, что жалобы заявителей поданы в рамках одних и тех же оснований на одни и те же торги, обе жалобы подлежат рассмотрению в рамках одного производства.

Согласно части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о принятии жалоб к рассмотрению направлено Заявителям по электронной почте, Организатору торгов - по электронной почте (исх. № ОМ/5205/24 от 25.04.2024 и № ОМ/5336/24 от 27.04.2024).

Рассмотрение жалобы назначено на 06.05.2024 в 15 часов 00 минут. В назначенное время и дату рассмотрение состоялось, в рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи приняли участие: - Заявители на рассмотрение жалобы явку не обеспечили, ходатайства о рассмотрении жалобы в их отсутствие не направляли.

Организатор аукциона требования не признает, согласно предоставленным возражениям по доводам: - Федорова Павла Николаевича считает, что информация о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) изложена в п. 5 извещения, размещенного на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ» и на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). -... считает, что на земельном участке с кадастровым номером 44:17:090113:270 нет объектов, Публичная кадастровая карта имеет погрешность. Небольшая площадь земельного участка (126 кв.м), и непосредственная близость к магазину создают ограничения в использовании, поэтому в извещении не перечислены все виды разрешенного использования, предусмотренные Правилами землепользования и застройки в Зоне Ц-1. Вместе с тем, ... полагают, что в соответствии с п.7 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае если в соответствии с основными видами использования земельного участка предусматривается

строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды. Однако, администрация Парфеньевского муниципального округа Костромской области в 2024-6788 3 своих возражениях поясняет, что аукцион по продаже земельного участка с кадастровым номером 44:17:090113:270 был объявлен в соответствии с п. 4 ст 39.11 ЗК РФ по заявлению (инициативе) заинтересованного лица ..., организовавшего проведение кадастровых работ по образованию земельного участка за счет собственных средств в целях соблюдения градостроительных норм и требований. Строительство на данном участке не планировалось. Организатор аукциона за период приема заявок, запросов на разъяснения в устной или письменной форме не получал, считает жалобы . необоснованными.

Обжалуемые торги – аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка в электронной форме на электронной площадке, адрес: <https://utp.sberbank-ast.ru/>. Извещение № . Организатор аукциона - Администрация П

Обжалуемые действия организатора аукциона - Организатором торгов в извещении не указана требуемая в соответствии с Земельным кодексом информация, тем самым нарушен порядок проведения Аукциона по ряду оснований.

Изучив материалы дела, заслушав организатора торгов Комиссия приходит к следующим выводам. 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 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 частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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. Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров с недвижимым имуществом регулируется статьями 39.11-39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ). Сведения, которые должно содержать Извещение о проведении аукциона предусмотрены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Организатором торгов на

сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), размещено информационное сообщение № о проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером

Согласно информации, содержащейся в Извещении:

Дата и время начала подачи заявок — 14.03.2024 года в 09 часов 00 минут. 2024-6788 4

Дата и время окончания подачи заявок — 10.04.2024 года в 15 часов 00 минут.  
Предмет аукциона: цена продажи земельного участка.

Разрешенное использование (назначение) земельного участка: магазины.  
Площадь: 126 кв. м. Начальная цена — 75 558 рублей 00 копеек. Шаг аукциона — 2 266 руб. 00 коп.

Размер задатка для участия в аукционе — 15 111 руб. 00 коп.

Сведения о предмете аукциона: Проведение электронного аукциона по купле-продаже земельного участка, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Костромская область, П

По доводам ... на основании п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ, если в соответствии с основными видами использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со ст. 39.18 настоящего Кодекса.

В размещенном организатором торгов на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) Извещении указано расположение земельного участка в зоне обслуживания и деловой активности Ц-1, предусматривающей в том числе строительство недвижимости с широким спектром назначения. Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» виды разрешенного использования «Магазины» предполагают возможность строительства зданий сооружений, т.е. размещение объектов капитального строительства. Торговая площадь которых составляет менее 126 кв. м. В силу пункта 2 статьи 39.1 ЗК РФ продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а так же случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса. Учитывая, что подпадающие под исключения случаи, указанные в пункте 2 статьи 39.1 ЗК РФ при рассмотрении жалобы не установлены, Комиссия Управления пришла к выводу, что Организатором торгов неправомерно проведен Аукцион по продаже Земельного участка. Основываясь на материалах жалобы и имеющихся доказательствах, Комиссия пришла к выводу о наличии в рассматриваемых действиях Организатора торгов нарушения пункта 2 статьи 39.1, пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ. Довод Заявителей обоснован. Продажа

находящегося в муниципальной собственности земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений является прямым нарушением законодательства и приводит к сокращению круга потенциальных участников. 2. В извещении не указаны все виды разрешенного использования земельного участка и параметры разрешенного строительства. В пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ сформулированы императивные требования о том, что извещение о проведении аукциона должно содержать, информацию 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 2024-6788 5 земельного участка к определенной категории земель, (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения). Согласно ч. 1 ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее - ГрК РФ) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя: 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. В силу ч. 1.1 ст. 38 ГрК РФ 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) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи 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. Согласно извещению, характеристика предмета аукциона следующая: Кадастровый номер 44:17:090113:270, площадь 126,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: Магазины. Согласно аб. 4 п. 2 ст. 7 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (далее — Классификатор). Согласно Классификатору на

земельных участках с видом разрешенного использования «Магазин» (код вида 4.4) предусмотрено: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. В соответствии с п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект капитального строительства - это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением не капитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие). Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, указанного в извещении, предусматривается возможность строительства здания, сооружения, значит Организатором аукциона в извещении должны быть указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, не указание данных сведений является нарушением пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ. Так же, в силу пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если, в том числе, в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений. Таким образом, ЗК РФ устанавливает невозможность проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в отсутствие вышеуказанной информации. В соответствии с ч. 2 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Согласно с ч. 2 ст. 30 ГрК РФ Правила землепользования и застройки включают в себя: 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила; 2) карту градостроительного зонирования; 3) градостроительные регламенты. Согласно п. 1 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Согласно п. 4 ч. 1 ст. 30 ГрК РФ правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков. Согласно ч.ч. 1 и 3 ст. 36, п. п. 1 и 3 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования. Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения

договора аренды земельных участков. Как следует из Письма Федеральной антимонопольной службы от 25.09.2020 № ИА/83159/20, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки. Согласно вышеизложенного, не указание в извещении о проведении аукциона всех видов 2024-6788 7 разрешенного использования земельного участка, сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства нарушают пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ. Предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков. Из представленных Правил землепользования и застройки Парфеньевского сельского поселения Парфеньевского муниципального района для зоны Ц-1 предусмотрены: Основные, вспомогательные и условно-разрешенные виды разрешенного использования недвижимости, которые не отражены в Извещении о проведении аукциона. В извещении о проведении аукциона отражен только один вид — магазины. Таким образом, Организатором аукциона нарушен пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, в извещении о проведении аукциона не указаны все виды разрешенного использования земельного участка, а так же содержатся некорректные сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства из предусмотренных правилами землепользования и застройки. Содержание извещения противоречит требованиям действующего законодательства. Довод Заявителей обоснован. 3. Заявители полагают, что извещение не содержит сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженернотехнического обеспечения, что так же не соответствует требованиям ЗК РФ. Согласно пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженернотехнического обеспечения, за исключение случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. Таким образом, ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений о возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения. Постановлениями Правительства Российской Федерации от 15.05.2010 № 341, от 19.06.2017 № 727 и от 05.07.2018 № 787 из Правил исключен порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям, сетям газораспределения и теплоснабжения. Порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения, теплоснабжения, а также электрическим сетям определен иными нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический 2024-6788 8 регламент о безопасности зданий и сооружений» сеть инженернотехнического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженернотехнического обеспечения зданий и сооружений. При этом система инженернотехнического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности. Учитывая изложенное, к сетям инженернотехнического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения (разъяснения ФАС России «Об обязательности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженернотехнического обеспечения»). Таким образом, Организатором аукциона нарушен подпункт пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в части не указания информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженернотехнического обеспечения (теплоснабжения). Довод Заявителя в части не указания информации о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям связи, Комиссия признает необоснованным. 4. Заявитель, считает, что Организатор аукциона в заявке на участие нарушил требования, предъявляемые законом к защите персональных данных. Отсутствие информации в составе заявки о цели получения согласия, сроке его получения и объеме получаемых персональных данных, по мнению Заявителя, делает невозможным исполнение п. 9 и 5 ст. 39.12 ЗК РФ. Пунктом 2.11. Положения о функционировании электронной площадки АО «Сбербанк – АСТ установлено, что присоединяясь к настоящему Положению, Пользователь соглашается на обработку персональных данных Оператором электронной площадки, необходимых исключительно для выполнения предусмотренных настоящим Положением требований и целей, для достижения которых персональные данные были направлены Оператору электронной площадки. Пункт 2.9. - Оператор электронной площадки обеспечивает получение согласия Пользователя на обработку персональных данных как неавтоматизированным, так и автоматизированным способом в указанном Пользователем объеме, совершение с ними указанных Пользователем действий для достижения целей обработки персональных данных. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее - Закон о персональных данных), подавая Заявку, Заявитель дает согласие на обработку персональных данных, в целях участия в аукционе (под обработкой персональных данных понимается совершение, в том числе, следующих действий: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, описание способов обработки данных приведено в Законе о персональных данных), а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных в любой момент по соглашению сторон. При регистрации на электронной площадке участник в соответствии со статьей 9 Закона о персональных данных дает согласие на обработку персональных данных, подписывает электронной подписью, в целях организации на электронной площадке Оператора торговых процедур в электронной форме и участие в таких процедурах, для сбора, обработки и хранения 2024-6788 9 персональных данных

пользователей, осуществляется Оператором с целью обеспечения возможности организации торговых процедур и участия в таких торговых процедурах в соответствии с Регламентом электронной площадки. Согласно вышеизложенного, Заявитель при решении принять участие в торгах являлся зарегистрированным пользователем электронной площадки, с помощью которой было получено согласие на обработку персональных данных такой электронной площадкой. Согласно статьям 39.3, 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. Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также порядок его проведения и проведении торгов определены в статьях 39.11 и 39.12 ЗК РФ. Указанные статьи не содержат требования о наличии в извещении о проведении соответствующего аукциона согласия на обработку персональных данных. Пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Согласно вышеизложенного, действующим законодательством установлен закрытый перечень документов, необходимых для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка. Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции. В порядке, установленном данной статьей, антимонопольным органом рассматриваются 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, то есть на нарушения непосредственно порядка и процедуры торгов. Контроль исполнения требований Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», защита прав субъектов персональных данных согласно пункту 1 статьи 23 поименованного закона является, Федеральная служба по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор). Заявитель при решении принять участие в торгах являлся зарегистрированным пользователем электронной площадки, с помощью которой было получено согласие на обработку персональных данных такой электронной площадкой, торги проводятся в электронной форме, таким образом, довод об обязанности организатора торгов разместить в составе заявки информацию о цели получения согласия, сроке его получения и объеме получаемых персональных данных, форму согласия на обработку персональных данных и /или привести форму заявки в соответствии с требованиями Приказа № 18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения», признан необоснованным. 5. Согласно доводу ....., на территории земельного участка, реализовываемого Организатором аукциона, при осмотре публичной карты с сайта [egrn365.org](http://egrn365.org) находится здание, но при этом, данный факт не фигурирует в аукционной документации. Организатор торгов в письменных возражения на вышеуказанный довод поясняет, что 2024-6788 10 земельный участок с кадастровым номером



44:17:090113:270 является свободным от объектов капитального строительства и прав третьих лиц, ссылается на визуальное искажение карты. Рассмотрев представленные материалы, пояснения Комиссия приходит к необоснованности довода Заявителя на основании нижеследующего. В соответствии с положениями статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие). Согласно ч. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) 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. В соответствии с абз. 1 ч. 1, ч. 2 ст. 8.1 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. Ч. 1 ст. 131 ГК РФ установлено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами. Таким образом, запрет, установленный п. 9 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, распространяется на расположенные на земельном участке объекты капитального строительства (недвижимого имущества), находящиеся в государственной или муниципальной собственности. В аукционной документации торгов имеется ссылка на сведения из Единого государственного реестра недвижимости, согласно которой на земельном участке с кадастровым номером: 44:17:090113:270 данные о расположенных на земельном участке объектов недвижимости отсутствуют. Комиссией, также учитывается факт отсутствия обращений участников к организатору торгов за разъяснениями положений извещения о проведении рассматриваемого аукциона. На основании вышеизложенного и, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия организатора торгов, администрации обоснованными.
2. Признать организатора торгов, администрацию нарушившим пункта 2 статьи 39.1, пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ, пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

3. Выдать организатору торгов, администрации области обязательное для исполнения предписание.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленному факту нарушения антимонопольного законодательства.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность. Резолютивная часть решения оглашена по окончании рассмотрения дела и приобщена к материалам дела.