

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 33-1-07-18.1/16

«13» июля 2016 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

Председатель	«<...>»	- заместитель руководителя
Комиссии:		- Челябинского УФАС России;
		главный специалист-эксперт
Члены Комиссии: «<...>»		- отдела контроля торгов и органов
		власти Челябинского УФАС России;
		специалист 1 разряда отдела
	«<...>»	- контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее - Заявитель) на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом Златоустовского городского округа Челябинской области (далее – Комитет),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Комитета при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:25:0308701:1662, площадью 1483 кв.м (далее – Земельный участок), извещение № 260416/0157770/01, лот № 2 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель указал следующее.

У Комитета отсутствовали правовые основания для проведения Аукциона, поскольку на Земельном участке расположено сооружение – платная автостоянка, и в соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) он не может быть предметом Аукциона.

Размещение на Земельном участке платной автостоянки, находящейся в собственности иного лица, является препятствием его использования по целевому назначению.

Кроме того, в извещении о проведении торгов (подпункт «з» пункта 1) указано, что победителем Аукциона признается участник торгов, номер карточки которого и заявленная им цена были названы последним, что является нарушением подпункта

3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, поскольку такой порядок определения победителя торгов не соответствует порядку, установленному пунктом 17 статьи 39.12 ЗК РФ.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и принять решение об аннулировании торгов.

Комитетом представлены письменные пояснения (вх. 9139 от 06.07.2016, № 9360 от 11.07.2016) и на заседании Комиссии указано следующее.

Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. В указанной правовой норме речь идет об объектах капитального строительства.

Пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Актом обследования от 13.06.2016 установлено, что на Земельном участке расположена металлическая будка с признаками движимого имущества, Земельный участок огорожен забором из сетки-рабицы и используется для стоянки автомобилей.

Таким образом, объекты, которые находятся на Земельном участке (металлическая будка, забор из сетки-рабицы), не являются ни зданием, ни сооружением, ни объектом незавершенного строительства.

Сведения о лицах, которым принадлежат расположенные на Земельном участке объекты, в Комитете отсутствуют.

С учетом указанных обстоятельств основания, препятствующие проведению Аукциона, отсутствуют.

Объекты автостоянки, самовольно размещенные на Земельном участке, подлежат демонтажу, соответственно, не препятствуют использованию Земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования.

На основании вышеизложенного, Комитет просит жалобу Заявителя по Аукциону признать необоснованной.

На рассмотрении жалобы участник Аукциона, признанный победителем торгов (далее – Победитель Аукциона), поддержал позицию Комитета об отсутствии препятствий в использовании Земельного участка в соответствии с разрешенным видом использования.

Победитель Аукциона также указал о том, что после проведения торгов им приобретены в собственность расположенные на Земельном участке объекты (металлическая будка, забор, ворота, электрооборудование).

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

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Распоряжением Комитета от 19.04.2016 № 312-р принято решение о проведении Аукциона, согласно которому организатором торгов является Комитет.

26.04.2016 извещение о проведении Аукциона размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, опубликовано в газете «Златоустовский рабочий» № 45 от 26.04.2016.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен [пунктом 3 статьи 39.36](#) ЗК РФ и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Подпункт 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не содержит исключений, в том числе в отношении объектов движимого имущества, нестационарных объектов, из запрета на проведение торгов на право заключения договоров аренды земельных участков.

Таким образом, предметом аукциона не может быть земельный участок, если на нем расположено сооружение к которому в том числе относится нестационарный объект – автостоянка, находящееся в собственности иного лица.

Комиссией установлено, что на Земельном участке расположены металлическая будка, забор, ворота, электрооборудование и функционирует автостоянка.

Сторонами подтверждается факт наличия на Земельном участке указанных объектов, находящихся в собственности иного лица, и функционирования на нем автостоянки.

Победителем Аукциона при рассмотрении настоящей жалобы указано, что после проведения Аукциона им и собственником расположенных на Земельном участке объектов заключен договор купли-продажи и в настоящее время указанные объекты принадлежат на праве собственности Победителю Аукциона. В подтверждение представлена расписка о продаже металлической будки, забора, ворот, электрооборудования, расположенных на Земельном участке.

Таким образом, Комитетом в нарушение подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ проведены торги на право заключения договора аренды в отношении земельного участка, на котором расположено сооружение – автомобильная стоянка, собственником которого муниципальное образование не является.

В извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения о порядке и условиях использования расположенных на Земельном участке объектов, об их собственнике, об органе (организации), на которого возложена обязанность по демонтажу данного объекта, сроках осуществления демонтажа и т.д.

Наличие на Земельном участке сооружения – автостоянки, может привести к ограничениям, связанным с использованием победителем Аукциона Земельного участка, а также к необходимости внесения арендной платы до осуществления его демонтажа.

В связи с чем доводы жалобы Заявителя в части нарушения Комитетом подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ являются обоснованными.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать порядок проведения аукциона.

Согласно пункту 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

В разделе 1 извещения о проведении Аукциона определен порядок проведения аукциона, в том числе указано, что победителем Аукциона признается участник торгов, номер карточки которого и заявленная им цена были названы последним (подпункт «з» пункта 1.1).

При этом в пункте 1.6 извещения о проведении Аукциона установлено, что победителем Аукциона признается участник торгов, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

На основании изложенного, довод Заявителя о нарушении Комитетом подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ ввиду указания в извещении о проведении Аукциона порядка определения победителя торгов, несоответствующего порядку, установленному пунктом 17 статьи 39.12 ЗК РФ, отклоняется.

Поскольку договор аренды Земельного участка заключен и прошел государственную регистрацию, Комиссия считает возможным предусмотренное частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции предписание не выдавать.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать доводы жалобы Заявителя обоснованными.
2. Признать действия Комитета по организации и проведению Аукциона нарушением подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать.

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