

## РЕШЕНИЕ

### Дело № 021/10/18.1-772 /2023 г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 02 октября 2023 года

Решение изготовлено в полном объеме 04 октября 2023 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и заключения договоров по результатам торгов, созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 10.02.2023 №10 в составе:

"..."

в отсутствие представителей от организатора торгов - администрации Ибресинского муниципального округа Чувашской Республики и заявителя — "..."

рассмотрев жалобу "..." (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - администрации Ибресинского муниципального округа Чувашской Республики (далее - Организатор торгов) при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:10:160213:19 площадью 2740 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ибресинский, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, уч- к 8, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для строительства многоквартирного жилого дома (извещение № №230000004100000000036), в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 19.09.2023 поступила жалоба "..." на действия организатора торгов - администрации Ибресинского муниципального

округа Чувашской Республики при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:10:160213:19 площадью 2740 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ибресинский, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, уч-к 8, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для строительства многоквартирного жилого дома (извещение № 23000004100000000036).

Из жалобы Заявителя следует, что земельный участок с кадастровым номером 21:10:160213:19 не может быть предметом аукциона, так как на данном участке расположено здание — многоквартирный дом с кадастровым номером 21:10:160213:43.

Заявитель просит признать жалобу обоснованной, а в действиях Организатора торгов нарушение пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, представил письменные пояснения, а также документы по торгам, которые приобщены к материалам дела.

*Изучив представленные документы, Комиссией установлено следующее.*

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства регламентирован статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в

исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Чувашским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на сайте <https://torgi.gov.ru/> и на официальном сайте Чувашского УФАС России <https://chuvashia.fas.gov.ru/>.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что Организатором торгов 15.08.2023 на сайте Единой электронной торговой площадки в сети интернет по адресу <https://torgi.gov.ru/> опубликовано извещение о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:10:160213:19 площадью 2740 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ибресинский, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, уч- к 8, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для строительства многоквартирного жилого дома (извещение № 23000004100000000036).

Согласно извещению дата начала подачи заявок — 16.08.2023 08:00 (МСК), дата окончания подачи заявок — 13.09.2023 16:00 (МСК). Дата проведения торгов — 15.09.2023 10:00 (МСК).

В ходе заседания Комиссии Чувашского УФАС России, назначенной уведомлением исх. ВК/5634/23 от 19.09.2023 г. на 26.09.2023 г. в 10 час. 00 мин. (МСК), в связи с необходимостью получения дополнительных сведений, был объявлен перерыв на 02.10.2023 г. в 10 час. 30 мин.(МСК).

02.10.2023 г. Комиссия продолжила рассмотрение жалобы после перерыва.

Комиссия Чувашского УФАС России по результатам рассмотрения довода заявителя на действия Организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения документации по торгам, приходит к следующим выводам.

Рассматриваемый аукцион проводился в соответствии со статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ, на основании распоряжения администрации Ибресинского муниципального округа Чувашской Республики от 14.08.2023 № 429-р.

Подготовка и организация 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 регулируется статьей 39.11 Земельного кодекса РФ.

В силу части 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.

**В соответствии с пунктом 8 части 8 статьи 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 настоящего 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 протоколу подведения итогов № 23000004100000000036 от 15.09.2023 победителем признан ООО «Специализированный застройщик «Стройсантех» с суммой предложения 148 011,00 руб.

02.10.2023 г. после перерыва Организатором торгов представлены выписки ЕГРН по кадастровым номерам 21:10:160213:19, 21:10:160213:43, 21:10:160213:20, в соответствии с которыми установлено следующее:

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка (21:10:160213:19, 21:10:160213:20) объектов недвижимости является 21:10:160213:43.

21:10:160213:43 — многоквартирный дом, площадью 2110,9 м<sup>2</sup>, в котором находятся 46 жилых квартир. Местоположение: Чувашская Республика, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 8.

В письме от 29.09.2023 № 3841 Организатор торгов указал, что обращений в суд о признании объекта недвижимости с кадастровым номером 21:10:160213:43 незаконной постройкой не имелись и не имеются в связи с отсутствием оснований для обращения.

Вместе с тем, в Чувашское УФАС России поступило письмо от ООО «Газпром межрегионгаз Чебокары» (от 29.09.2023 № 10-01-17/6201) в которой указано, что по адресу: Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 8, заключено 45 договоров о поставке газа, на основании которых открыто 45 лицевого счетов по оплате за потребленный природный газ.

Также в письме от Канашского межрайонного отделения АО «Чувашская энергосбытовая компания» (от 29.09.2023 № 23/01-2704) указано, что с собственниками помещений многоквартирного дома №8 по ул. Сельхозтехники п. Ибреси и АО «Чувашская энергосбытовая компания» заключены прямые договоры энергоснабжения (46 лицевого счетов).

В письме от Муниципального предприятия «Дирекция единого заказчика жилищно-коммунального хозяйства» Ибресинского муниципального округа Чувашской Республики от 29.09.2023 № 456 указано, что по адресу: Чувашская Республика, Ибресинский район, ул. Сельхозтехники, д. 8 располагается 46 лицевого счетов.

ООО «Управляющая компания» в Чувашское УФАС России представило следующую информацию относительно здания с кадастровым номером 21:10:160213:43:

- договор управления МКД от 01.06.2016, сторонами которого является администрация Ибресинского городского поселения Ибресинского района Чувашской Республики (Заказчик) и ООО «Управляющая компания»;

- реестр собственников жилых и нежилых помещений МКД, согласно которому количество собственников составляет 70 человек.

Таким образом, учитывая изложенные обстоятельства, Комиссия Чувашского УФАС России приходит к выводу, что довод заявителя подтверждается, на реализуемом земельном участке (с кадастровым номером 21:10:160213:19) находится объект недвижимого имущества — многоквартирный дом с кадастровым номером 21:10:160213:43, который принадлежит на праве собственности 70 физическим лицам на основании свидетельства регистрации права собственности.

Таким образом, организатором торгов не были соблюдены требования пункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об устранении нарушений действующего законодательства.

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 "... " на действия организатора торгов администрации Ибресинского муниципального округа Чувашской Республики при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:10:160213:19 площадью 2740 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ибресинский, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, уч-к 8, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для строительства многоквартирного жилого дома (извещение № 23000004100000000036) обоснованной;

2. Выдать Организатору торгов предписание об устранении нарушений действующего законодательства;

3. Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике- Чувашии для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

Председатель Комиссии "..."

Члены Комиссии "..."

*Примечание: решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.*

2023-6894