

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной
службы**

по Пермскому краю

ул. Ленина, 64, г. Пермь, 614990

тел. (342) 235-12-00, факс (342) 235-10-67

e-mail: to59@fas.gov.ru

сайт: www.perm.fas.gov.ru

28.07.2022 № 008908-22

На №

от

ООО «СК «Ермак»

<...>

<...>

Организатор торгов -

ТУ Росимущества в Пермском крае,

Комиссия по проведению торгов

ТУ Росимущества в Пермском крае

<...>

<...>

Дело № 059/10/18.1-593/2022

РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «СК «Ермак» (вх. № 010281)

«25» июля 2022 г.

Пермь

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального

закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия антимонопольного органа, Комиссия Пермского УФАС России) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

<...>_заместитель руководителя управления;

Члены комиссии:

<...> начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов,

<...>, специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

посредством видеоконференцсвязи, с участием представителя Заявителя, без участия Организатора торгов (уведомлены надлежащим образом),

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Ермак» (ИНН 5906121878, ОГРН 1135906005245) (вх. № 010281) на действия Организатора торгов - Территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пермском крае (ИНН 5902293756) (далее – Организатор торгов, ТУ Росимущества в Пермском крае), Комиссии по проведению торгов ТУ Росимущества в Пермском крае (далее – Комиссия) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка – Лот № 3 (извещение № 100622/0013716/01 на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о торгах www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) (далее – торги),

УСТАНОВИЛА:

05.07.2022 г. в адрес Управления поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона, доводы которой сводятся к отмене торгов в связи с несоответствием положений извещения действующему законодательству.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил необходимые для рассмотрения документы и отзыв на жалобу, в котором указывает на отсутствие нарушений при организации и проведении спорной процедуры торгов.

Частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) предусмотрено, что в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей (далее по тексту – Стороны), уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. В уведомлении указываются краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения), адрес официального сайта торгов, на котором

размещена информация о поступлении жалобы, или сайта антимонопольного органа, сведения о месте и времени рассмотрения жалобы. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты.

В связи с соответствием жалобы Заявителя предъявляемым к ней требованиям жалоба была принята Пермским УФАС к рассмотрению, уведомление о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх. № 008071-22 от 08.07.2022 г.) (далее – Уведомление), содержащее установленные частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции сведения, размещено на сайте www.br.fas.gov.ru в пределах установленного срока и направлено Сторонам посредством электронной почты. Уведомление также содержало информацию о возможности дистанционного участия в рассмотрении жалобы и о действиях, которые необходимо совершить для обеспечения такого участия.

До рассмотрения жалобы Комиссией Пермского УФАС какой-либо информации о невозможности принять участие в рассмотрении жалобы, со стороны Организатора представлено не было. Явку на заседание Комиссии Пермского УФАС по рассмотрению настоящей жалобы обеспечил представитель Заявителя.

В соответствии с частью 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Таким образом, учитывая, что Стороны надлежащим образом извещены о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Пермского УФАС считает возможным провести рассмотрение жалобы без участия Организатора торгов.

1. В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам 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 N 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.

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 (ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

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 (ч. 5 ст. 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Порядок и условия проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлены Земельным кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ) (ст. 39.11, ст. 39.12) (далее – Земельный кодекс РФ, ЗК РФ).

2. В соответствии с п. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,

закключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 настоящей статьи.

Распоряжением врио руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пермском крае (далее – ТУ Росимущества) от 03.06.2022 № 288-р принято решение о проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка – Лот № 3, находящегося в федеральной собственности и свободного от прав третьих лиц и объектов недвижимости.

10 июня 2022 г. Организатором торгов на официальном сайте торгов - www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 100622/0013716/01 о проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности и свободного от прав третьих лиц и объектов недвижимости, в том числе по Лоту № 3 (далее – Извещение).

Дата и время начала срока подачи заявок – 10.06.2022 г. в 09:00 ч.;

Дата и время окончания срока подачи заявок – 05.07.2022 г. в 18:00 ч.;

Дата и время подведения аукциона – 11.07.2022 г. в 11:00 ч.,

Заявитель, ознакомившись с положениями Извещения обратился в Управление Пермского УФАС с настоящей жалобой, суть которой сводится к отмене торгов по следующим причинам:

1) В Извещении о проведении торгов отсутствуют полные сведения о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, в том числе ограничения в использовании, установленные в пользу третьих лиц;

2) В Извещении отсутствует информация об обременении земельного участка в связи с его расположением в границах водоохранной хоны и прибрежной защитной полосы водного объекта, предусмотренные ст. 65 Водного кодекса РФ;

Кроме того, Заявитель в жалобе также просит выдать предписание на исключение Организатором торгов водного объекта из части земельного участка с кадастровым номером 59:32:3410001:744.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, а также пояснения Организатора, изучив материалы дела, Комиссии Пермского УФАС России сообщает следующее:

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

Порядок проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен ст. 39.12 ЗК РФ.

Согласно п. 5 ч. 3 ст. 39.11 ЗК РФ одним из этапов образования земельного участка

для его предоставления в собственность либо в аренду для целей, связанных со строительством зданий, сооружений путем проведения аукциона, по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона является принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Согласно п. 5 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

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 (ч. 19 ст. 39.11 ЗК РФ).

Сведения, которые должно содержать Извещение указаны в ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Пунктом 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона, среди прочего, должно содержать сведения о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Таким образом, Земельный кодекс, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Пункт 5 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218) устанавливает, что государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

В соответствии с ч. 4 ст.8 Закон № 218 в кадастр недвижимости вносятся основные сведения об объекте недвижимости, в том числе, вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид); кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, либо кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, машино-место, если объектом недвижимости является

помещение, машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната); кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок.

В соответствии с ч. 5 ст.8 Закона № 218 в кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимости, в том числе, вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения (за исключением вспомогательных видов разрешенного использования), помещения; сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;

В соответствии с размещенным Организатором торгов Извещением в отношении Лота № 3 содержится следующая информация:

Кадастровый номер: 59:32:3410001:744;

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения;

Вид разрешенного использования земельного участка: Сельскохозяйственное использование;

Детальное местоположение: Пермский край, Пермский район, Кондратовское с/п, д. Заосиново;

Площадь (Квадратный метр): 100 000

Описание земельного участка: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства;

Права на участок, ограничения прав: ограничен в использовании в соответствии с постановлением Правительства РФ от 11.03.2010 № 138.

Организатором торгов в материалы дела также представлена Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.05.2022г. № КУВИ-001/2022-75416307, согласно которой в отношении земельного участка с кадастровым номером 59:32:3410001:744 установлена Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования земельного участка: для сельскохозяйственного производства. Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: данные отсутствуют.

В Сведениях о зарегистрированных правах указано, что земельный участок принадлежит на праве собственности Российской Федерации, зарегистрирован от 18.10.2006 г.; ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

В Сведениях о частях земельного участка в отношении части земельного участка с учетным номером 59:32:3410001:744/1 в содержании ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости указано: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации;

Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: «Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах» от 23.11.1996 № 1404 выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): Особый режим использования земли. Водоохранная зона озера.

При этом, Комиссия отмечает, что Постановлением Правительства РФ от 21 ноября 2007 г. № 800 Постановление от 23.11.1996 № 1404 признано утратившим силу и правовой режим водоохраных зон и прибрежных защитных полос регулируется ст. 65 Водного кодекса РФ, в связи с чем информация о данном ограничении в Извещении отсутствует.

Порядок установления границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе обозначения на местности посредством специальных информационных знаков определяется Постановлением Правительства РФ от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов».

В соответствии с п. 1, 2 ст. 8 «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ (далее – Водный кодекс) водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности), за исключением, если пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено федеральными законами.

Таким образом, право собственности на водный объект определяется через право собственности на земельный участок.

В силу п. 4.1.14 Приказа Министерства экономического развития РФ от 1 ноября 2008 г. № 374 «Об утверждении типового положения о территориальном органе (межрегиональном территориальном органе) Федерального агентства по управлению государственным имуществом», полномочия по распоряжению земельными участками (предоставление в безвозмездное срочное пользование, постоянное бессрочное пользование, в аренду), находящимися в федеральной собственности, площадью равной либо меньше десяти гектаров, осуществляются территориальными органами Росимущества самостоятельно.

Комиссии антимонопольного органа от Организатора торгов представлены ответы от Камского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов и Пермского ЦГМС – филиала ФГБУ «Уральское управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» на запросы, направленные ТУ Росимуществом в Пермском крае в период подготовки к аукциону, о том, что зарегистрированные сведения о водном объекте отсутствуют.

Также, на площадь всего земельного участка распространяется ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2015-04-27; реквизиты документа-основания: постановление «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации» от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения):

Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»: «Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц»; Реестровый номер границы: 59.32.2.857. Данное ограничение указано в Извещении о торгах.

Наличие обременения, ограничения в использовании, разрешенное использование и принадлежность земельного участка к определенной категории земель, отсутствие сведений о водных объектах подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.05.2022 г. № КУВИ-001/2022-75416307 (вид объекта недвижимости: земельный участок, кадастровый номер: 59:32:3410001:744).

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Таким образом, достоверность сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, презюмируется (аналогичный вывод содержится в Определении Верховного Суда РФ от 24.08.2021 № 305-ЭС19-13577 по делу № А40-204589/2017).

Следовательно, при объявлении обжалуемой процедуры Организатор торгов руководствовался, в том числе сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, что само по себе не может являться нарушением.

В отношении довода об исключении водного объекта из части земельного участка Комиссия поясняет, что согласно п.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции пределы полномочий антимонопольного органа ограничены рассмотрением жалоб на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов.

При этом, как следует из представленных Заявителем материалов, Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) в письме от 07.07.2021 г. № 2646-219 был разъяснен порядок разделения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

На основании изложенного, и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Пермского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Строительная компания «Ермак» (ИНН 5906121878, ОГРН 1135906005245) (вх. № 010281) на действия Организатора торгов - Территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пермском крае (ИНН 5902293756), Комиссии по проведению торгов ТУ Росимущества в Пермском крае при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка – Лот № 3 (извещение № 100622/0013716/01 на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о торгах www.torgi.gov.ru) **необоснованной.**

2. Снять ограничения, наложенные письмом Пермского УФАС исх. № 008071-22 от 08.07.2022 г.

Заместитель Председателя Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

<...>,

+7 (342) 235-10-36