



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Орловской области**

ул. Салтыкова-Щедрина, 21, г. Орёл, ГСП, 302000 303760, Орловская область, Должанский район,  
тел. (4862) 47-53-57, факс (4862) 76-44-60  
e-mail: to57@fas.gov.ru

20.12.2017 № 5215/03

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Заявителю:**  
Гр. Б

**Организатору торгов:**  
Отделу муниципального имущества администрации Должанского района Орловской области  
пгт. Долгое, ул. Октябрьская, д. 6  
E-mail: dolzhr@adm.orel.ru

**РЕШЕНИЕ**  
по делу №496-17/03 АЗЖ

15.12.2017

г. Орёл

Комиссия Орловского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закона «О защите конкуренции»), в составе: председателя Комиссии – Бочкова С.А., врио заместителя руководителя - начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; членов Комиссии: Лебедева М.А., ведущего специалиста - эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти, Торшиной О.А. специалиста - эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти (далее – Комиссия),

в присутствии представителей:

организатора торгов - Отдела муниципального имущества администрации Должанского района Орловской области (далее так же – Организатор торгов): Борисовой С.А., Бородиной Л.Ю.,

в отсутствие представителей заявителя – гр. Б (далее так же - Заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате, месте и времени рассмотрения дела,

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции»), рассмотрев жалобу гр. Баженова В.Н., поступившую в Орловское УФАС России 29.11.2017 года (вх. № 253/эп) на действия Организатора торгов при проведении аукциона на заключение договора купли-продажи земельного участка общей площадью 2616 кв.м., кадастровый номер: 57:24:0030401:183, категория земель: земли

сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: склад для хранения зерна (лот № 1), (извещение №201017/13247970/02, далее – Аукцион),

#### УСТАНОВИЛА:

В жалобе указано, что при проведении Аукциона, Организатором торгов допущены нарушения порядка организации и проведения Аукциона, а именно: неправомерно отклонена заявка Заявителя на участие в Аукционе; в извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение); земельный участок с кадастровым номером №57:24:0030401:183 (далее - земельный участок) не может являться предметом проведения аукциона (далее - Жалоба).

01.12.2017 уведомление №496-17/03 АЖЗ о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, а так же Жалоба, были размещены на сайте антимонопольного органа - Орловского УФАС России <http://www.orel.fas.gov.ru>, на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru>, а так же направлены в адреса лиц участвующих в рассмотрении дела.

Рассмотрение дела №496-17/03 АЖЗ было назначено на 07.12.2017.

07.12.2017 в ходе заседания Комиссии представители Организатора торгов пояснили, что заявки на участие в Аукционе подавались в двух экземплярах; в каждом из них расписывался представитель Организатора торгов; один из экземпляров оставался у Организатора торгов, второй у лица, подавшего заявку на участие в Аукционе. Комиссией Организатора торгов рассматривался оставшийся у Организатора торгов экземпляр заявки Заявителя.

Представленная Заявителем заявка на участие в Аукционе не соответствовала аукционной документации и положениям Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), поскольку в ней было указано, что она подана на участие в аукционе, проведение которого назначено на 04.11.2017, тогда как в действительности проведение Аукциона было назначено на 29.11.2017; предметом проведения Аукциона является заключение договора купли-продажи земельного участка, тогда как в заявке Заявителя указано, что по результатам проведения аукциона Заявитель обязуется заключить договор аренды земельного участка. Заявка Заявителя была прошита и скреплена его подписью.

В соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка, являющегося предметом Аукциона, не предусматривается строительство зданий, сооружений. Разрешенный вид использования земельного участка: склад для хранения зерна. В связи с указанными обстоятельствами, у Организатора торгов отсутствовала обязанность указывать в Извещении сведения, предусмотренные пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Комиссия, заслушав пояснения представителей Организатора торгов, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции», приняла решение об объявлении

перерыва в заседании Комиссии до 10 часов 00 минут 15.12.2017, в связи с необходимостью получения дополнительных сведений.

15.12.2017 после окончания перерыва в заседании Комиссии, представители Организатора торгов пояснили, что зарегистрированного в установленном порядке права собственности на здания, строения, расположенные на территории земельного участка, у органа местного самоуправления и/или иных третьих лиц не имеется, в связи с чем, земельный участок правомерно является предметом проведения Аукциона.

Комиссия, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, заслушав пояснения представителей лиц участвующих в рассмотрении дела, пришла к следующим **ВЫВОДАМ**:

1. 20.10.2017 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> было размещено извещение о проведении Аукциона (далее - Извещение) и аукционная документация.

В Извещении и аукционной документации указано, что предметом проведения Аукциона является заключение договора купли-продажи земельного участка: лот №1: земельный участок общей площадью 2616 кв.м., кадастровый номер: 57:24:0030401:183, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: склад для хранения зерна, местоположение: Российская Федерация, Орловская область, р-н Должанский, с/п Успенское; дата проведения аукциона: « 29 » ноября 2017 года.

Кроме того, Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> была размещена форма заявки на участие в Аукционе, являющаяся приложением к Извещению (далее - форма заявки):

В форме заявки указано: дата проведения аукциона: «29» ноября 2017 года в 11-00 по московскому времени.

В пункте 2 формы заявки указано, что в случае признания победителем аукциона Претендент обязуется заключить договор купли-продажи земельного участка не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

2. В соответствии с частью 1 статьи 39.12 ЗК РФ, для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с пунктом 1 части 8 статьи 39.12 ЗК РФ, заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях: непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

В ходе заседания Комиссии, Организатором торгов был представлен для обозрения оригинал экземпляра рассмотренной комиссией Организатора торгов заявки Заявителя, в которой действительно указано, что она подана на участие в аукционе, назначенному на 04.11.2017 (тогда как проведение Аукциона было назначено на 29.11.2017), и кроме того, в заявке Заявителя указано, что по результатам проведения аукциона он обязуется заключить договор аренды земельного участка, тогда как предметом проведения Аукциона является заключение договора купли-продажи земельного участка.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что Заявителем была подана заявка на участие в Аукционе не соответствующая форме заявки, установленной в Извещении о проведении Аукциона.

Следовательно, довод Заявителя о неправомерном отклонении его заявки на участие в Аукционе, не нашел своего подтверждения.

3. Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: 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 земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

В соответствии с выпиской из ЕГРН вид разрешенного использования земельного участка: «склад для хранения зерна»; в отношении кадастровых номеров объектов недвижимости расположенных в пределах земельного участка: «данные отсутствуют».

Разрешенный вид использования земельного участка, являющегося предметом Аукциона, не предусматривает строительства зданий, сооружений, следовательно, требование пункта 4 части 21 статьи 39 ЗК РФ о необходимости указания в Извещении сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям

инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение), на проведение Аукциона не распространяется.

В связи с указанными обстоятельствами довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

4. В соответствии с пунктом 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ, 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 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 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Пунктом 9 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, в границах земельного участка не расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, находящиеся в муниципальной собственности.

Согласно статье 219 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр (пункт 2 статьи 8.1 ГК РФ).

Как указывалось ранее, в выписке из ЕГРН на земельный участок указано, что в отношении кадастровых номеров объектов недвижимости расположенных в пределах земельного участка: «данные отсутствуют».

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу об отсутствии в границах земельного участка объектов недвижимости, в отношении которых осуществлена государственная регистрация права собственности гражданами, юридическими лицами.

В связи с указанными обстоятельствами довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, Закона «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. Б \_\_\_\_\_ необоснованной.
2. Приостановление проведения Аукциона отменить.

Председатель Комиссии:



С.А. Бочков

Члены Комиссии:



М.А. Лебедев



О.А. Горшина

На основании части 23 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.