



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 119/18.1-2018

03.10.2018

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 04.09.2018 № 271) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;  
члены Комиссии: <...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти;  
<...> – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

*заявителя* – потребительский лодочный кооператив «Отдых» (Юбилейная ул., д. 17, кв. 43, п. Рефтинский, г. Асбест, Свердловская область, 624285, далее – ПЛК «Отдых»), представители – <...> (доверенность от 13.09.2018 без номера), <...> (доверенность от 13.09.2018 без номера), <...> (председатель), <...> (доверенность от 13.09.2018 без номера);

*организатора торгов* – Администрация городского округа Рефтинский (Гагарина ул., д. 13, р.п. Рефтинский, г. Асбест, Свердловская область, 624285, далее - Администрация ГО Рефтинский), представитель – <...> (доверенность от 19.09.2018 № 4317),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ПЛК «Отдых» (вх. № 01-19785 от 13.09.2018) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации ГО Рефтинский, совершенные при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, Лот № 1 – земельный участок с кадастровым № 66:69:0101002:503, разрешенное использование – отдых (рекреация), площадь земельного участка - 7070,0 кв.м. (торги № 300718/0170333/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>),

### УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 24.09.2018 в 16 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 16985 от 17.09.2018) на электронную почту <...>, а также по Почте России, заявитель – на электронную <...>, а также по Почте России.

В связи с необходимостью получения дополнительной информации, руководствуясь ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссией Свердловского УФАС России принято решение о продлении срока принятия решения по жалобе № 119/18.1-2018.

Рассмотрение жалобы назначено на 03.10.2018 в 15 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен путем направления Уведомления (исх. № 17733 от 27.09.2018) на электронную почту <...>, а также по Почте России, заявитель – на электронную почту <...>, а также по Почте России.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ случаи, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов, устанавливаются законом.

В соответствии с п. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи. В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка согласно п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ 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 статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентирован ст. 39.11 и ст. 39.12 ЗК РФ.

Основанием для проведения аукциона явилось Постановление Главы городского округа Рефтинский от 08.06.2018 № 403 «О проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» (далее – Постановление № 403).

Извещение о проведении аукциона № 300718/0170333/01 было опубликовано 30.07.2018 на официальном сайте – [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), а также в информационном вестнике Администрации ГО Рефтинский «Рефтинский вестник» № 28 (485) от 30.07.2018.

Заявки на участие в аукционе принимаются с 31.07.2018 09 час. 00 мин. по 29.08.2018 16 час. 00 мин.

Дата и время проведения аукциона – 05.09.2018 в 10 час. 00 мин. по адресу: Свердловская область, п. Рефтинский, ул. Гагарина, д. 13.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Лица, не подавшие заявки на торги, в жалобе должны указать обстоятельства, свидетельствующие о нарушении установленного порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в проведении торгов и в участии в них, подтверждающих свою заинтересованность подачей заявки или невозможностью подачи заявок ввиду пороков информационного обеспечения торгов или препятствии в подаче заявки.

Протоколом приема заявок и определения претендентов на участие в аукционе от 30.08.2018 установлено, что на участие в аукционе поступили следующие заявки: <...>, <...>, ПЛК «Отдых» и <...>.

Следовательно, ПЛК «Отдых» вправе обжаловать процедуру проведения конкурса в полном объеме.

Протоколом подведения результатов аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 05.09.2018 <...> признан победителем аукциона.

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

ПЛК «Отдых» в жалобе указывает на то, что земельный участок с кадастровым № 66:69:0101002:503, выставленный на аукцион Администрацией ГО Рефтинский, ранее был предоставлен ПЛК «Отдых» на праве аренды. Срок договора аренды был пролонгирован согласно дополнительному соглашению. Так, соглашением от 28.10.2013 срок договора аренды № 33М от 19.11.2003 продлен до 27.10.2023. Соглашение зарегистрировано в установленном законом порядке Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление Росреестра по Свердловской области) 05.12.2003 под № 66-66-30/669/2013-576.

Вместе с тем, в нарушение пп. 7 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, Администрацией ГО Рефтинский объявлен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, обремененного договором аренды с ПЛК «Отдых».

Организатор торгов ссылается на то, что аукцион проведен в соответствии с нормами ЗК РФ, на основании Постановления № 403. На момент принятия решения о проведении торгов, в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.05.2018, земельный участок с кадастровым № 66:69:0101002:503 не обременен правами третьих лиц, правообладатели отсутствуют, объекты недвижимости в пределах земельного участка также отсутствуют.

Организатор торгов также отметил, что между Администрацией ГО Рефтинский и ПЛК «Отдых» отсутствуют договорные отношения, а фактическое нелегальное нахождение на земельном участке движимого имущества физических или юридических лиц не является препятствием для проведения конкурентных процедур.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок предоставлен на праве аренды (пп. 7 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ).

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

В соответствии с ч. 2 ст. 7 Закона о регистрации недвижимости Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:

- 1) реестра объектов недвижимости;
- 2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества;
- 3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границах публичных сервитутов, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий;
- 4) реестровых дел;
- 5) кадастровых карт;
- 6) книг учета документов.

Частью 6 ст. 1 Закона о регистрации недвижимости установлено, что государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 609 ГК РФ).

Согласно представленным Управлением Росреестра по Свердловской области документам (вх. № 01-21321 от 03.10.2018) сведения об обременениях (ограничениях) в отношении земельного участка с кадастровым № 66:69:0101002:503 в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют, существующая ранее регистрационная запись о наличии в отношении данного земельного участка ограничения в виде аренды (рег. № 66-66-30/042/11-242 от 29.08.2011) была погашена 07.05.2018 на основании заявления представителя правообладателя земельного участка – Городского округа Рефтинский, в связи с прекращением действия договора аренды № 33М от 19.11.2003.

Поскольку сведения об обременениях (ограничениях) в отношении земельного участка с кадастровым № 66:69:0101002:503 в Едином государственном реестре недвижимости отсутствовали, Администрация ГО Рефтинский имела право проводить открытый аукцион на право заключения договора аренды данного земельного участка.

Таким образом, в действиях организатора торгов в лице Администрации ГО Рефтинский отсутствуют признаки нарушения пп. 7 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

1. Жалобу потребительского лодочного кооператива «Отдых» признать необоснованной.

2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации городского округа Рефтинский нарушений не выявлено.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.