

ИП <...>

ИП <...>

Управление имущественных отношений  
Верхнеуфалейского городского округа

АО «РАД»

ФАС России (для сведения)

## РЕШЕНИЕ

по жалобам № 074/10/18.1-2620/2023, 074/10/18.1-2635/2023

«27» ноября 2023 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 — Закон о защите конкуренции), (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	<...> <...>.	- начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России; - главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобы ИП <...> (вх. № 14942/23, 14943/23, 14944/23 от 10.11.2023), а также жалобу ИП <...>, направленную ФАС России (вх. № 14848-ЭП/23 от 08.11.2023), (далее - Заявители) на действия Управления имущественных отношений Верхнеуфалейского городского округа (далее - Управление, организатор торгов), выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения открытого аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды:

- земельного участка с кадастровым номером 74:27:0103005:61, адрес (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Верхнеуфалейский, город Верхний Уфалей, тракт Нязепетровский, земельный участок 8/3, из категории земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: для строительства склада готовой продукции, площадью 680 кв.м, (далее — Земельный участок 1);



- земельного участка с кадастровым номером 74:27:0103005:49, адрес (местоположение): Челябинская обл, г. Верхний Уфалей, тракт Нязепетровский, 8, из категории земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: под производственную территорию, площадью 400 кв.м (далее — Земельный участок 2),
- земельного участка с кадастровым номером 74:27:0103005:52, адрес (местоположение): Челябинская обл, г. Верхний Уфалей, тракт Нязепетровский, 8, из категории земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: под производственную территорию, площадью 373 кв.м. (далее — Земельный участок 3), извещение № 22000036700000000020, Лоты № 4, 14, 15 (соответственно) (далее — Аукцион, торги),

## У С Т А Н О В И Л А :

В Челябинское УФАС России поступили жалобы Заявителей на неправомерные действия Управления, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения Аукциона.

*В качестве доводов ИП <...>. указал следующее.*

Земельный участок 1 граничит с земельным участком, находящимся у ИП <...>. на праве аренды. Согласно межевому плану проход или проезд к земельному участку, находящемуся у ИП <...>. на праве аренды, производится только через Земельный участок 1.

Управление не подготовило должным образом Земельный участок 1 к проведению Аукциона: не выделив сервитут согласно статье 23 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) и статье 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), тем самым заблокировав проход и проезд к земельному участку, находящемуся у ИП <...>. на праве аренды, нарушив мои права предпринимателя, арендатора, лишая права доступа к арендованному земельному участку.

Управление не ознакомило индивидуального предпринимателя с Аукционной документацией.

На Земельном участке 2 не выделена санитарно-защитная зона.

В извещении, размещенном на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru>, указана недостоверная информация об организаторе торгов, а именно публично-правовым образованием обозначен «Челябинский городской округ» вместо «Верхнеуфалейского городского округа».

Шаг аукциона составлял незначительную сумму — 52 р 91 коп, время продления процедуры - 10 минут. В связи с тем, что сумма шага маленькая, проведение аукциона затянулось на 15,5 часов. Приходилось повышать ставку на незначительные суммы каждые 10 минут, уже в ночное время из-за физической усталости пропустил время продления процедуры и проиграл аукцион.

Кроме того, ООО Коллекторское агенство «Гермес» заявилось на все участки на территории Верхнеуфалейского городского округа, которые связаны с промышленной деятельностью. Представитель указанного общества во время проведения аукциона открыто сообщал предпринимателям в телефонных разговорах о том, что участвует в аукционах с целью дальнейшей сдачи данных участков в субаренду, что недопустимо в соответствии с действующим законодательством.

Также ввиду того, что ООО КА «Гермес» заявилось по всем участкам, нужным

предпринимателям Верхнеуфалейского городского округа для осуществления своей предпринимательской деятельности как основного, так и вспомогательного характера, при проведении аукциона использовало боты, которые автоматически повышали ставки, сумма которых, как указано выше, была незначительной. Таким образом, данное поведение ООО КА «Гермес» исключило конкуренцию при проведении аукциона и создало все условия в одностороннем порядке выиграть торги.

Просит признать незаконным действие (бездействие) Организатора аукциона при организации и проведении Аукциона, восстановить нарушенные права и законные интересы индивидуального предпринимателя. Признать Аукцион незаконным.

*В качестве доводов ИП <...>. указал следующее.*

При проведении Аукциона Управлением нарушены права индивидуального предпринимателя: на Земельном участке 3 не установлен сервитут, а также не выделена санитарно-защитная зона.

*Управлением представлены письменные пояснения (исх. № 4961 от 14.11.2023), на заседании Комиссии указано следующее.*

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2023-201754317 от 05.09.2023 г., на основании которой подготовлена аукционная документация относительно Лота № 15, отсутствуют сведения об объектах недвижимости, расположенных в пределах вышеуказанного земельного участка, а также отсутствуют сведения о санитарно-защитной зоне и о зарегистрированных сервитутах. Следовательно, доводы ИП <...>. об ограниченном праве пользования на земельный участок безосновательны.

Документация по всем лотам опубликована на официальном сайте Администрации 12.09.2023 в информационном извещении от 11.09.2023 о проведении открытого аукциона (торгов) в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков.

Согласно выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2023-199532691 от 01.09.2023 г. и №КУВИ-001/2023-199525027 от 01.09.2023 г. доступ к Земельному участку 1 и к Земельному участку 2 обеспечен путем земель общего пользования, а также отсутствуют сведения о санитарно-защитной зоне и о зарегистрированных сервитутах. Следовательно, доводы ИП <...>. об ограниченном праве пользования на земельный участок безосновательны.

По остальным доводам ИП <...>., а именно: продолжительность проведения аукциона, действия ООО «Коллекторское агентство «Гермес» при проведении Аукциона Управление сведениями не располагает.

*Изучив представленные материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.*

Порядок организации и проведения электронного аукциона на право заключения договоров аренды, купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12, 39.13 ЗК РФ.

Распоряжением Управления от 11.09.2023 № 1203-р «О проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и собственность на которые не разграничена на территории Верхнеуфалейского городского округа» принято

решение о проведении Аукциона в электронной форме.

Управлением на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 12.09.2023 опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Дата окончания приема заявок – 14.10.2023;

дата рассмотрения заявок – 16.10.2023;

дата проведения Аукциона – 23.10.2023.

Согласно Протоколам подведения итогов Аукциона от 25.10.2023 победителем Аукциона по Лотам № 4, 14, 15 признано ООО «Коллекторское агентство «Гермес».

На момент рассмотрения жалобы договоры по результатам проведения торгов не заключены.

1. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно части 3 статьи 274 ГК РФ сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

В соответствии с подпунктом 18 статьи 105 ЗК РФ санитарно-защитная зона относится к зонам с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с пунктом 24 статьи 106 ЗК РФ зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости. Зоны с особыми условиями использования территорий считаются прекратившими существование, а ограничения использования земельных участков в таких зонах недействующими со дня исключения сведений о зоне с особыми условиями использования территории из Единого государственного реестра недвижимости, если иное не предусмотрено настоящей статьей, федеральным законом.

Таким образом, сведения о сервитуте и санитарно-защитной зоне в отношении какого-либо земельного участка должны быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Комиссией при рассмотрении представленных в материалы жалоб документов: выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-201754317 от 05.09.2023, № КУВИ-001/2023-

199532691 от 01.09.2023 и № КУВИ-001/2023-199525027 от 01.09.2023, установлено, что ограничения прав в виде сервитутов, а также санитарно-защитная зона в отношении Земельных участков 1, 2, 3 не установлены.

Таким образом, соответствующие доводы Заявителей не могут быть признаны обоснованными.

При этом в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

Таким образом, в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции могут быть обжалованы действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии.

При этом возможность обжалования действий (бездействия) Управления как собственника земельных участков по ограничению прав индивидуального предпринимателя в части доступа к земельному участку, находящемуся у него на праве аренды или собственности, статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не предусмотрена.

2. Пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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.

Управлением на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 12.09.2023 опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Следовательно, извещение о проведении Аукциона со всеми приложенными документами доступно для ознакомления всем потенциальным участникам торгов.

Таким образом, соответствующий довод ИП <...>. не может быть признан обоснованным.

Доводам ИП <...>. о том, что организатором торгов в извещении о проведении Аукциона указана недостоверная информация об организаторе торгов, установлен короткий шаг Аукциона, а также доводу о недобросовестных действиях участника торгов — ООО «Коллекторского агентства «Гермес» дана оценка Комиссией ФАС России в решении по жалобе № 04/10/18.1-696/2023 от 20.11.2023.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобы индивидуальных предпринимателей на нарушение порядка организации и проведения Аукциона необоснованными.

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

Исп.<...>  
тел.8(351) 265-93-79