



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Челябинской области**

пр. Ленина, 59, г. Челябинск, 454091
тел. (351) 263-88-71, факс (351) 263-18-39
e-mail: to74@fas.gov.ru

30.05.2023 № СК/6886/23

На № _____ от _____



**РЕШЕНИЕ
по жалобе № 074/10/18.1-1147/2023**

«25» мая 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, Комиссия), в составе:

Председателя Комиссии:	<...>	- заместителя руководителя - начальника отдела антимонопольного контроля 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 жалобу физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Нязепетровского района Челябинской области (далее - Комитет, организатор торгов), выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения электронного аукциона, предметом которого является определение рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, Нязепетровский район, г. Нязепетровск, ул. Карла Маркса, д. 1А, с кадастровым номером 74:16:1305001:1075 (далее - Земельный участок), извещение № 22000017630000000030 (далее – Аукцион, торги),

У С Т А Н О В И Л А :

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Комитета, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения



Аукциона.

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

У Заявителя в собственности находятся земельный участок с кадастровым номером 74:16:1305001:241 и расположенное на указанном земельном участке нежилое здание с кадастровым номером 74:16:1305001:547 (Челябинская область, Нязепетровский район, г. Нязепетровск, ул. Карла Маркса, д. 1А). При этом указанное нежилое здание частично расположено в пределах Земельного участка, являющегося предметом Аукциона. Однако, Комитетом в нарушение подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11, пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), а также пункта 5 статьи 287.3 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) в отношении Земельного участка проведены торги.

Комитетом по доводам жалобы представлены письменные пояснения, на заседании Комиссии указано следующее.

Нежилое здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 74:16:1305001:241, принадлежащее на праве собственности Заявителю, является ранее учтенным, в натуру границы не вынесены. Утверждение, что часть нежилого здания расположено на Земельном участке, являющимся предметом торгов, неверно и не доказано.

Нежилое здание и земельный участок, принадлежащий на праве собственности Заявителю, расположены в территориальной зоне ОД — Общественно-деловая зона, Земельный участок, являющийся предметом торгов, расположен в зоне П1-производственная зона.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 11.2, пункта 1 статьи 11.6 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок и существование таких смежных участков прекращается.

Требования к образуемым земельным участкам установлены статьей 11.9 ЗК РФ.

В силу пункта 7 статьи 11.9 ЗК РФ образование земельных участков не должно нарушать требования, установленные ЗК РФ и другими федеральными законами. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

В силу пункта 2 статьи 85 ЗК РФ границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Соответственно здание может находиться на двух земельных участках, которые расположены только в одной и той же зоне.

Земельный участок, являющийся предметом торгов, имеет вид разрешенного использования — под производственную зону, на основании статей 39.6, 39.3 ЗК РФ его предоставление без торгов не представляется возможным.

В связи с чем объявлен электронный аукцион, после чего Заявитель как собственник земельного участка мог бы обратиться в отдел архитектуры с заявлением о смене территориальной зоны Земельного участка, с последующим объединением земельных участков.

Аукцион объявлен в соответствии с требованиями земельного законодательства и федеральными законами. В Аукционной документации и протоколах, составленных в ходе проведения торгов, отображена вся необходимая информация. Подать заявку на участие в торгах может любой желающий.

На основании изложенного Комитет полагает, что торги проведены с соблюдением всех требований законодательства, а жалоба Заявителя не обоснована.

Изучив представленные материалы, выслушав мнения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

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

Решением Комитета от 29.03.2023 № 109 «О проведении открытого аукциона по определению рыночной стоимости за земельный участок» принято решение о проведении Аукциона.

Комитетом на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru 06.04.2023 опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Дата окончания приема заявок – 05.05.2023; дата рассмотрения заявок – 05.05.2023; дата проведения Аукциона – 10.05.2023.

Согласно протоколу № 2 о результатах проведения Аукциона от 11.05.2023 победителем Аукциона признан Ефремов А.В.

На момент рассмотрения жалобы торги приостановлены, договор с победителем Аукциона не заключен.

В соответствии с пунктом 5 статьи 287.3 ГК РФ собственник здания или сооружения на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, вправе требовать передачи ему в собственность или во временное владение и пользование или только во временное пользование земельного участка, необходимого для их использования, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи.

Подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ установлено, что без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных [статьей 39.20](#) настоящего Кодекса.

Если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках (пункт 1 статьи 39.20 ЗК РФ).

Кроме того, подпунктом 8 пункта 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, 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.

Таким образом, в случае если на земельном участке расположено здание или сооружение, принадлежащее гражданину на праве собственности, такой земельный участок не может быть предметом торгов.

Заявителем представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.04.2021, согласно которой **нежилое здание**, расположенное по адресу: Челябинская область, Нязепетровский район, г. Нязепетровск, ул. Карла Маркса, д. 1А, с кадастровым номером 74:16:1305001:547, принадлежит Заявителю на праве **собственности**.

Комитетом представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.02.2023, из которой следует, что **в пределах Земельного участка**, являющегося предметом торгов, расположен объект недвижимости с кадастровым номером 74:16:1305001:547.

Таким образом, из документов, представленных на рассмотрении жалобы Заявителем и Комитетом следует, что нежилое здание с кадастровым номером 74:16:1305001:547, принадлежащее Заявителю на праве **собственности**, расположено на Земельном участке, являющемся предметом торгов.

В связи с указанным Земельный участок не может быть предметом торгов.

Следовательно, действия Комитета по организации и проведению торгов в отношении Земельного участка являются нарушением порядка организации и проведению торгов, установленных подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.6, подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11, пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ, а довод Заявителя обоснованным.

Доводы Комитета о невозможности объединения Земельного участка, являющегося предметом торгов, и земельного участка, принадлежащего на праве собственности Заявителю, ввиду нахождения указанных земельных участков в различных территориальных зонах, не могут быть рассмотрены Комиссией, поскольку не связаны с порядком организации и проведения Аукциона.

Ввиду того, что в действиях Комитета содержатся существенные нарушения порядка организации и проведения Аукциона, согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия вправе выдать предписание об аннулировании торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица на нарушение порядка организации и проведения Аукциона обоснованной.

2. Признать действия Комитета при организации и проведении Аукциона нарушением порядка проведения Аукциона, установленного подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.6, подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11, пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ.

3. Выдать Комитету - организатору торгов, в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об аннулировании торгов.

4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Исп.<...>
тел.8(351) 265-93-79