



**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](mailto:to74@fas.gov.ru)

03.08.2023 № АК/10462/23

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_



**Решение  
по жалобе № 074/10/18.1-1597/2023**

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 – Комиссия), в составе:

Председателя <...> - руководителя Челябинского УФАС России;

Комиссии:

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

<...> - специалиста-эксперта отдела контроля  
торгов и органов власти Челябинского УФАС  
России,

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на  
неправомерные действия Комитета по управлению имуществом администрации  
Кыштымского городского округа (далее — Комитет, организатор торгов),

**УСТАНОВИЛА:**

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Комитета при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, лот № 4 с кадастровым номером 74:32:0221003:328, расположенного по адресу: в 97 м юго-восточнее здания № 2а по ул. 2-ая Южная, г. Кыштым, Челябинская область, извещение



22000005040000000039 (далее — Аукцион).

*Заявителем в качестве доводов в жалобе указано следующее.*

1. На земельном участке, являющемся предметом Аукциона по лоту № 4, расположено строение. При этом, в извещении не содержится указания на продажу строения одновременно с земельным участком.

2. Извещение о проведении Аукциона не содержит сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

3. В извещении о проведении Аукциона некорректно указаны технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

4. Протокол рассмотрения заявок на участие в Аукционе отсутствует на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

5. В протоколе о результатах Аукциона отсутствуют сведения о месте проведения Аукциона, предмете Аукциона, площади земельного участка и цене предмета Аукциона.

*Комитетом представлены письменные пояснения и на заседании Комиссии указано следующее.*

1. На строение, расположенное на земельном участке, являющемся предметом Аукциона, не зарегистрировано право собственности.

2. Информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах строительства на земельном участке указана в извещении о проведении Аукциона со ссылкой на Правила землепользования и застройки Кыштымского городского округа, утвержденные Решением Собрании депутатов Кыштымского городского округа от 25.11.2007 № 22.

3. В извещении о проведении Аукциона содержится необходимая информация о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

4. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается и размещается на электронной площадке, данный протокол после размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

5. В протоколе о результатах Аукциона содержатся сведения о месте проведения аукциона, предмете и цене предмета аукциона.

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

Порядок организации и проведения электронного аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Постановлением Комитета от 12.05.2023 № 1218 принято решение о проведении Аукциона.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение о проведении торгов № 22000005040000000039.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона, дата начала приема заявок на участие в торгах – 02.06.2023, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 03.07.2023, дата проведения Аукциона – 07.07.2023.

1. В соответствии с 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 данного 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

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 03.05.2023 какие-либо объекты недвижимости в границах земельного участка с кадастровым номером 74:32:0221003:328 отсутствуют.

Заявителем в материалы жалобы не представлено доказательств, подтверждающих, что объект, указанный на представленных им снимках с публичной кадастровой карты, можно отнести к объектам недвижимого имущества, принадлежащим гражданам или юридическим лицам.

Таким образом, довод Заявителя о том, что земельный участок не может быть предметом Аукциона, признан необоснованным.

2. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Однако в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении Аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства не содержит, а лишь ссылается на Правила землепользования и застройки Кыштымского городского округа, утвержденные Решением Собрании депутатов Кыштымского городского округа от 25.11.2007 № 22.

3. Согласно пункту 3 статьи 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке;

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Тем самым, указанный порядок организации аукциона распространяется на действия организатора торгов в отношении конкретного земельного участка и определяет его стадии.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 извещению о проведении Аукциона «3. Холодное водоснабжение, водоотведении технической возможности подключения к сетям водопровода и канализации нет, в связи с отсутствием сетей в данном районе (лот 1, лот Техническая возможность подключения объектов капитального строительства имеется. Ближайшая точка подключения к водопроводной сети расположена в 20 м от объекта. Ближайшая точка подключения к канализационной сети расположена в 70 м от объекта».

Из указанного содержания невозможно прийти к выводу о наличии в извещении о проведении Аукциона сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям водоснабжения, водоотведения в отношении лота № 4, что является нарушением подпункта 4 пункта 21 ЗК РФ.

4. Согласно пункту 7 статьи 39.13 ЗК РФ протокол рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе подписывается не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и размещается на электронной площадке не позднее чем на следующий рабочий день после дня подписания протокола. Данный протокол после размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

Комитетом протокол рассмотрения заявок на участие в Аукционе размещен на электронной площадке 05.07.2023.

Поскольку обязанность по размещению протокола на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) возложена на оператора электронной площадки, довод Заявителя о неразмещении Комитетом данного протокола на официальном сайте является необоснованным.

5. В соответствии с пунктом 10 статьи 39.13 ЗК РФ в протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона.

Пункт 3 протокола о результатах аукциона от 07.07.2023 содержит сведения о начальной цене предмета Аукциона по лоту № 4 — 339 116, 00 рублей.

Поскольку предусмотренный пунктом 10 статьи 39.13 ЗК РФ перечень обязательных для указания в протоколе о результатах аукциона сведений является исчерпывающим, а протокол о результатах Аукциона содержит сведения о начальной цене предмета Аукциона доводы Заявителя об отсутствии в протоколе о результатах Аукциона сведений о месте проведения аукциона, предмете аукциона, площади земельного участка и цене предмета аукциона являются необоснованными.

Комиссия считает необходимым выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов, поскольку выявленные нарушения по своей юридической природе являются существенными и могут являться основаниями для признания сделки недействительной,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Комитета по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа при организации и проведении торгов обоснованной.

2. Признать в действиях Комитета по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа нарушения порядка организации и проведения Аукциона, предусмотренного подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ

3. Выдать Комитету по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите

конкуренции предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения 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