



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Ульяновской области

ул. Гончарова, 2, г. Ульяновск. 432970, ГСП
тел. факс. (8422) 41-32-03
e-mail: to73i@fas.gov.ru, ulyanovsk.fas.gov.ru

Комитет по управлению муниципальным
имуществом и земельным отношениям МО
«Чердаклинский район» Ульяновской области
433400, Ульяновская область, Чердаклинский
р-н, р.п. Чердаклы, ул. Советская, д.6.
kumizo21@cherdakli73.ru; kumizo21@yandex.ru

11.10.2023 № ИС/ 123.

На № _____ от _____

РЕШЕНИЕ

09.10.2023

ДЕЛО № 073/10/18.1-666 /2023

г. Ульяновск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению жалоб по статье 18.1 Закона «О защите конкуренции» в составе:

- председатель - зам. руководителя управления – начальник отдела
И.И.Спиридонов,
- члены - начальник отдела М.С. Степанова,
- специалист – эксперт Е.С. Козлова,

рассмотрев дело № 073/10/18.1-666/2023 в отношении МУ Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Чердаклинский район» Ульяновской области (433400, Ульяновская область, Чердаклинский р-н, р.п. Чердаклы, ул. Советская, д.6) по части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон «О защите конкуренции»),

- в присутствии на заседании -от МУ Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Чердаклинский район» Ульяновской области – (предъявлен паспорт, распоряжение о назначении от № _____ посредством ВКС);
- от заявителя – (предъявлен паспорт, посредством ВКС);
- (предъявлен паспорт).



2023-4963

УСТАНОВИЛА:

В Ульяновское УФАС России поступила жалоба Козлова А.В. (вх. от 02.10.2023 № 6014-ЭП/23) на действия организатора торгов – МУ Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Чердаклинский район», расположенного по адресу: Ульяновская область, Чердаклинский р-н, р.п. Чердаклы, ул. Советская, д.6 (информационное извещение № 21000025370000000091, лот №1, на сайте <https://torgi.gov.ru>).

На рассмотрении жалобы заявитель поддержал доводы в полном объеме. Указал, что в соответствии с пп. 9, п. 8, ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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, 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.

Наиболее серьезным нарушением, допущенным организатором аукциона в ходе его проведения, стало наличие на территории земельного участка лота № 1 самовольно возведенного некапитального строения. Этот факт подтверждается в самом извещении о проведении аукциона, а также материалами публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egtr365.org.

Из смысла вышеуказанной нормы ЗК РФ видно, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства. Исключения составляют случаи, когда указанное строение передается в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, но в соответствии с материалами аукционной документации данного факта не происходит, что по сути нарушает требования законодателя и приводит к недействительности аукциона в принципе.

Исключением является размещение указанного строения на основании сервитута, публичного сервитута или, размещение в соответствии со статьей 39.36 Земельного кодекса РФ (использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации). Представленное строение на земельном участке лота № 1.

Если данное строение не передается ни на каком праве будущему арендатору, то затруднительно, в принципе, использовать упомянутый земельный участок по назначению, так как указанное строение размещается почти на всей территории земельного участка. Для строительства даже одного магазина (в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка) указанной площади явно не хватит.

Таким образом, организатор аукциона ограничил использование земельного участка, хотя и знал о наличии на его территории строения. Данный факт привел к недействительности аукциона, а также к нарушению законных прав участников.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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).

В соответствии с п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

На представленных с жалобой скриншотах видно наличие парковки для автомобилей на территории земельного участка лота № 1. Данное обстоятельство является по факту сервитутом, так как 3-и лица пользуются данным земельным участком, без каких-либо ограничений. Соответственно, организатор аукциона был обязан указать в своем извещении информацию об ограничениях прав, чем по факту и является сервитут, либо должен был убрать деятельность всех третьих лиц на территории представленного земельного участка.

Таким образом, организатор аукциона нарушил требования законодателя и ограничил в пользовании земельным участком победителя аукциона, которому придется сначала разбираться с последствиями сервитута, а лишь потом использовать земельный участок по назначению.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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 Федеральному закону от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1 ст. 2); под документированной информацией — зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством Российской Федерации случаях ее материальный носитель (п. 11 ст. 2). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством Российской Федерации или соглашением сторон (ч. 1 ст. 11).

Согласно Письму ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20 предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

- 1) Коммунальное обслуживание;
- 2) Социальное обслуживание;
- 3) Бытовое обслуживание;
- 4) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 5) Стационарное медицинское обслуживание;
- 6) Начальное и среднее общее образование;
- 7) Среднее и высшее профессиональное образование;
- 8) Культурное развитие;
- 9) Религиозное использование;
- 10) И так далее (всего 36 пунктов).

В соответствии с Картой градостроительного зонирования р.п.Чердаклы земельный участок лота № 1 находится в территориальной зоне Ц-2 (Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения). В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Чердаклинское городское поселение» для зоны Ц-2 характерны следующие виды разрешенного использования земельного участка:

Таким образом, организатор аукциона не предоставил участникам аукциона целый пласт информации, который позволил бы повысить инвестиционную привлекательность земельного участка, способствовать развитию конкуренции при проведении представленного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, чем по факту нарушил требование законодательства в сфере защиты конкуренции.

В соответствии с п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Организатор торгов нарушил процедуру их проведения, не указав следующие сведения в вышеупомянутом протоколе:

- 1) Все сведения об участниках аукциона;
- 2) Сведения о предпоследнем предложении о цене предмета аукциона;
- 3) Наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Указанное обстоятельство доказывает незаконность проведенного аукциона, его недействительность.

Считает проведенные торги противоправными, а действия организатора аукциона незаконными. Просит аннулировать результаты аукциона по представленному лоту, и начать новую процедуру торгов на законных основаниях с предоставлением всей необходимой информации участникам аукциона и исправлением всех вопросов, связанных с территорией земельного участка лота № 1.

Комитет считает доводы, указанные в жалобе Козлова А.В., необоснованными. В пояснениях от 05.10.2023 (вх. № 6104-ЭП/23) указал, что на земельном участке с кадастровым номером 73:21:200716:298 отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного

строительства, также отсутствуют ограничения (обременения) правами третьих лиц, в том числе в виде прав парковки; в подтверждении своих доводов представил выписку из ЕГРН. В аукционной документации вид разрешенного использования данного земельного участка указан как «магазин». Указание в аукционной документации всех видов разрешенного использования в территориальной зоне законом не предусмотрено. Отсутствие указания места жительства иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, считают незначительным нарушением, так как на результаты проведения аукциона данное нарушение не повлияло.

Рассмотрев представленные материалы дела, комиссия приходит к следующим выводам.

17.08.2023 на сайте <https://torgi.gov.ru> (Торги: официальный сайт) опубликовано информационное сообщение о проведении аукциона № 21000025370000000091 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в электронной форме (лот №1 - кадастровый номер - 73:21:200716:298, расположенный по адресу: Ульяновская область, Чердаклинский район, р.п. Чердаклы, ул.50 лет ВЛКСМ, площадь – 1000 кв. м).

Дата и время начала приема заявок: 21.08.2023 10:00. Дата и время окончания приема заявок: 19.09.2023 17:00.

Согласно п. 8,9 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса 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; 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, 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.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.02.2023 № КУВИ-001/2023-49788450 (далее также – выписка из ЕГРН) на данном земельном участке отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, обременения и ограничения правами третьих лиц, в связи с этим, нарушений требований п. 8,9 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса отсутствуют.

В соответствии с выпиской из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 73:21:200716:298, площадью 1000 квадратных метров, расположенный по адресу: Ульяновская область, Чердаклинский р-н, р.п. Чердаклы ул. 50 лет ВЛКСМ, относится к категории – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования – магазины.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных

участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412, на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 4.4 «Магазины» разрешается размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Соответственно, в извещении о проведении аукциона по лоту №1 правомерно указано в графе «разрешенное использование – магазины».

Согласно части 1 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

В соответствии разделом 1.2.1 п. 174 внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Чердаклинское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области, утвержденных решением Совета депутатов муниципального образования «Чердаклинское городское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области от 17.11.2011 № 161 (далее – Правила землепользования и застройки муниципального образования), общественно-деловая зона О1 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов недвижимости с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- здания, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа;
- здания, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг;
- оказание услуг связи;
- бытовое обслуживание;
- рынки;
- объекты торговли (торговые центры);
- магазины;
- банковская и страховая деятельность;
- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы.

Согласно разделу 1.2.1 п. 174 Правил землепользования и застройки муниципального образования (таблица 18) для вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства «Магазин» минимальные отступы зданий, строений, сооружений составляют:

- от красной линии улицы – 5 м;
- в случае отсутствия утвержденной красной линии улицы – по линии сложившейся застройки;
- в случае отсутствия утвержденной красной линии улицы и сложившейся линии застройки, отступ от границ земельного участка, смежного с улично-дорожной сетью – 5 м;
- от красной линии проезда – 3 м;
- в случае отсутствия утвержденной красной линии проезда – по линии сложившейся застройки;
- в случае отсутствия утвержденной красной линии проезда и сложившейся линии застройки, отступ от границ земельного участка, смежного с улично-дорожной сетью – 3 м;
- до границ земельного участка – 3 м;

Предельная высота – 16 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

Минимальный процент озеленения участка – 20 %.

Соответственно, довод о невозможности использования земельного участка с кадастровым номером 73:21:200716:298 в соответствии с видом разрешенного использования не подтверждается.

В соответствии с ч. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В соответствии с ч. 10 ст. 39.13 Земельного кодекса составлен протокол об итогах аукциона № 59 от 22.09.2023. На основании протокола проведения электронного аукциона (информационное извещение № 21000025370000000091, лот №1), поступившего от оператора электронной площадки, указаны участники, принявшие участие в аукционе, последнее и предпоследнее предложение о цене, фамилия, имя, отчество, место жительства победителя аукциона. Отсутствие указания места жительства участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, на результаты проведения аукциона не повлияло, и не подтверждает незаконность его проведения.

В связи с изложенным, комиссия решила признать жалобу _____ необоснованной.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу _____ необоснованной.

Председатель комиссии



И.И. Спиридонов

Члены комиссии



М.С. Степанова



Е.С. Козлова

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или арбитражный суд.

