



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
по Владимирской области**

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53, 53-13-09
e-mail: to33@fas.gov.ru

**РЕШЕНИЕ
по делу №033/01/18.1-842/2020**

25 сентября 2020 года

г. Владимир

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

«...» – председателя Комиссии – начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

«...» – члена Комиссии – заместителя начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

«...» – члена Комиссии – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

«...» – члена Комиссии – ведущего специалиста – эксперта отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти.

рассмотрела жалобу гр. «...» в интересах гр. «...»,

при участии

представителя Заявителя – гр. «...» действующего на основании доверенности «...»;

представителей ответчика – комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района - и.о. председателя «...» действующей на основании распоряжения «...», главного специалиста – эксперта «...», действующей на основании доверенности «...»;

участников аукциона - гр. «...» (победитель), лично, гр. «...», лично,

в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), и поступившие материалы дела № 033/01/18.1-842/2020,

КОМИССИЯ УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее - Владимирское УФАС России, антимонопольный орган) поступила

жалоба гр. «...» в интересах гр. «...» на действия Организатора торгов – Управления имуществом и землеустройству администрации Суздальского района по проведению аукциона № «...», местоположение: «...».

В обосновании своей жалобы Заявитель указывает, следующие доводы:

1. В нарушении норм земельного законодательства (ст. 39.11 ЗК РФ) в документации аукциона № «...», отсутствуют сведения о возможности технического присоединения. Нет конкретных сведений о возможности подключения к газоснабжению, водоснабжению и водоотведению.

По мнению заявителя, для возведения объекта недвижимости данные показатели необходимы, поскольку определяют объем строительства и потенциальный объем возможных работ. Отсутствуют сведения о стоимости подключения коммунальных услуг, сроках их подключения и максимально допустимых нагрузках указанных ресурсов.

2. В документации спорного аукциона отсутствует информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на данном земельном участке.

3. Нет информации об обременениях на земельный участок, имеются ли ограничения в пользовании, которые в значительной степени влияют на эксплуатацию.

В материалы дела Заявителем представлено заключение кадастрового инженера «...» (квалификационный аттестат № 33-11-179) от 04.09.2020, согласно которому, в результате натурного обследования спорного земельного участка установлено, что его границы установлены в соответствии с требованиями законодательства. На земельном участке выставлены следующие объекты:

- забор из профлиста, столбы которого забетонированы в землю;
- два металлических контейнера;
- навес из профлиста.

В соответствии с п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) к недвижимости относится все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно Общероссийскому классификатору основных фондов ОК 013-94, утвержденному постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1994 № 359, ограды (заборы) отнесены к сооружениям.

Для целей государственной регистрации прав недвижимым имуществом (недвижимостью), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", являются земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы.

При этом согласно п.п. 10 и 10.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ строения и сооружения, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек, относятся к объектам капитального строительства.

Таким образом, на земельном участке установлены строения и сооружения (забор, навес, контейнеры), однако информации в аукционной документации о них не отражена.

4. В аукционной документации отсутствует информация о льготах предоставляемых при аренде указанного земельного участка.

5. Земельный участок с кадастровым номером «...», имеет разрешенное использование - для производственных целей.

В соответствии с требованиями действующего законодательства в случае заключения договора аренды земельного участка запрещено менять вид разрешенного использования.

Согласно ст. 32.2 ПЗЗ вид разрешенного использования как для производственных целей имеется только в разделе вспомогательные, а они могут быть только совместно с основными и условно разрешёнными видами (п. 3 ч. 1 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ).

Таким образом, по мнению Заявителя, организатор торгов неверно определил вид разрешенного использования земельного участка, который при заключении договора аренды не сможет быть изменен. Назначение земельного участка, размещенного для торгов, не соответствует градостроительным регламентам муниципального образования, что в соответствии с п. 5 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ исключает проведение торгов по данному объекту недвижимости.

Указанные нарушения со стороны организатора торгов значительным образом ограничивают право участника на достоверную и полную информацию о земельном участке, его виде разрешенного использования, о параметрах строительства на нем, о возможности подключения инженерно-технических коммуникаций, об ограничениях и обременениях в его использовании, нахождении на земельном участке строений и сооружений.

Установив данные обстоятельства, «...» не мог установить точные параметры вышеописанных обстоятельств и по этой причине, предполагая что ограничения в использовании земельного участка могут в значительной степени снизить процент его застройки, и вообще законность его использования, сделал ценовое предложение зафиксированное в протоколе от 28.08.2020. Отсутствие обозначенной информации значительно ограничило понимание о возможных масштабах строительства и целевом использовании земельного участка.

Исходя из правовой позицией Высшего Арбитражного Суда РФ, изложенной в п.п. 3 и 4 информационного письма от 22.12.2005 № 101 "Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства" ненадлежащая форма доведения информации о торгах является нарушением порядка проведения торгов и основанием для признания торгов недействительными.

С учетом изложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», письмом ФАС России от 30.06.2016 44252/16, Заявитель просил признать положения извещения и аукционной

документации по проведению аукциона «...», с разрешенным использованием: для производственных целей, незаконными и отменить результаты аукциона.

Исследовав представленные в дело документы, Комиссия Владимирского УФАС России по рассмотрению дела № 033/10/18.1-842/2020 приходит к следующим выводам.

В соответствии с правилами статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы:

на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с п. 24 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» заявитель вправе отозвать жалобу до принятия решения по существу жалобы. Заявитель, отозвавший поданную им жалобу, не вправе подать повторно жалобу на те же акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, в порядке, установленном настоящей статьей.

До принятия решения по существу рассмотрения, представитель Заявителя – гр. «...» отозвал жалобу (заявление об отзыве жалобы по делу № 033/01/18.01-842/2020 от 25.09.2020, вх. № 6652 от 25.09.2020), в связи отсутствием заинтересованности, в заседании, ходатайство об отзыве жалобы поддержал.

Таким образом, у Комиссии Владимирского УФАС России отсутствуют правовые основания для рассмотрения в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, жалобы жалоба гр. «...» в интересах гр. «...» на действия Организатора торгов – Управления имуществом и землеустройству администрации Суздальского района по проведению аукциона «...».

РЕШИЛА:

рассмотрение жалобы гр. «...» в интересах гр. «...» на действия Организатора торгов – Управления имуществом и землеустройству администрации Суздальского района по проведению аукциона «...», прекратить.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии:

«...»

«...»

«...»

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