

## Жалоба

### на действия организаторов аукциона

30 апреля 2019 года КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» во исполнение распоряжений Министерства имущественных отношений Алтайского края был проведен аукцион по форме подачи предложений о цене, на право заключения договоров аренды земельных участков, принадлежащих на праве собственности субъекту Российской Федерации – Алтайскому краю.

Согласно размещенной на сайте фонда информации аукцион проводился в отношении трех лотов, в том числе:

Лот №1 - право на заключение договора аренды земельного участка площадью 0,8983 га с кадастровым номером 22:63:050802:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Нагорная 6-я, 15г/1

Лот №2 - право на заключение договора аренды земельного участка площадью 0,5338 га с кадастровым номером 22:63:050802:41, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Нагорная 6-я, 15г/6.

Лот №3 - право на заключение договора аренды земельного участка площадью 0,4566 га с кадастровым номером 22:63:050802:39, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир земельный участок. Участок находится примерно в 570 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Нагорная 6-я, 15г/2.

199 900

24

2019

ООО «Стройподряд» (Алтайский край, г. Барнаул, проезд 9-й Заводской, 15в), как лицо, заинтересованное в участии в аукционе, осуществило осмотр указанных в лотах земельных участков. В результате осмотра ООО «Стройподряд» было установлено, что на земельном участке, указанном в лоте №2 (кадастровый номер 22:63:050802:41), расположен фундамент (предположительно - многоквартирного жилого дома). Информация о данном факте не была указана организатором аукциона в сообщении о проведении аукциона.

ООО «Стройподряд» обратилось в КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» с письмом в котором указало на выявленные нарушения, указав при этом на заинтересованность общества в принятии участия в аукционе. Однако обратило внимание организатора торгов, что передача права аренды на земельный участок, обремененный неоконченным строительством объектом (без упоминания об этом в сообщении о проведении аукциона), невозможна, так как в последующем к лицу, получившему право аренды, от собственника фундамента могут быть предъявлены материальные требования в виде возмещения его стоимости (неотделимые улучшения земельного участка).

Кроме того, ООО «Стройподряд» обратило внимание организатора торгов на тот факт, что обнаруженный фундамент выходит за границы земельного участка с кадастровым номером 22:63:050802:41.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен статьей 39.11 ЗК РФ.

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с пунктом 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположен объект незавершенного строительства, принадлежащий 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 ЗК РФ, 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 ГрК РФ.

В соответствии с пунктом 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 указанной статьи.

Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Таким образом, закон предписывает отказываться от проведения аукциона в случае выявления обстоятельств, перечисленных статьями 39.11 ЗК РФ<sup>1</sup>.

Согласно статьям 130, 131 Гражданского кодекса Российской Федерации здания, строения, сооружения представляют собой недвижимые объекты, созданные в результате строительной деятельности, право собственности на которые и другие вещные права, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и 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.

В пункте 23 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» определено, что под сооружением понимается результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Исходя из изложенного, земельный участок не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здания, сооружения, в том числе сооружения, строительство которых не завершено, являющиеся объектами недвижимого имущества.

Выставление на торги земельного участка с обременением чужим имуществом объективно ограничивает (может ограничить) число потенциальных участников аукциона и создает (может создать) необоснованное преимущество собственнику незаконно размещенных объектов<sup>2</sup>.

Вышеизложенное подтверждается следующей судебной практикой:

- постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 07.10.2009 по делу № А46-1066/2009;

- решение Арбитражный суд Вологодской области по делу № А13-11647/2010 от 23 мая 2011 года;

- решение Рузского районного суда Московской области от 07 августа 2012 года по делу № 2-982/2012;

- решение Чувашского УФАС России от 28.08.2017 по делу № 21/05-АМЗ-2017  
Нарушение: ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции.

---

<sup>1</sup> Постановление Мордовского УФАС России от 18.04.2019 по делу № 013/04/7.32.4-197/2019;  
Решение Татарстанского УФАС России от 14.12.2018 № 04-04/20196;

<sup>2</sup> Решение Краснодарского УФАС России от 26.07.2017 № 300-Т/2017;

- решение Татарстанского УФАС России от 14.12.2018 № 04-04/20196;
- решение Краснодарского УФАС России от 26.07.2017 № 300-Т/2017;
- постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 8 сентября 2014 г. № 10АП-6741/14;
- постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.08.2015 № Ф06-26287/2015 по делу № А55-9398/2014. Решение: в удовлетворении требования отказано, поскольку выставление на торги права аренды земельного участка, не свободного от прав третьего лица, не соответствует закону;
- постановление ФАС Поволжского округа от 12.12.2013 по делу № А55-2153/2013. Решение: В удовлетворении требования отказано, поскольку земельный участок, не свободный от прав третьих лиц, не может быть предоставлен в аренду по результатам торгов;
- постановление ФАС Поволжского округа от 17.02.2014 по делу № А57-4777/2013. Решение: В удовлетворении требования отказано, поскольку земельный участок, который заинтересованное лицо просит предоставить для строительства, должен быть свободен от каких-либо объектов;
- определение ВАС РФ от 16.08.2013 № ВАС-10160/13 по делу № А65-28044/2010. Решение: В передаче дела в Президиум ВАС РФ отказано, поскольку суд сделал правильный вывод о том, что на торги был выставлен земельный участок, часть которого не была свободна от прав третьих лиц, в частности права арендатора в соответствии с условиями не расторгнутого договора аренды.

Суды указывают о том, что поскольку земельный участок не свободен, следовательно, процедура предоставления этого участка по правилам ЗК РФ не применима.

Несмотря на приведенные положения ЗК РФ, аукцион по лоту №2 отменен не был. Согласно информации, размещенной на сайте организатора торгов, (<https://www.altfond22.ru/>) аукцион на право на заключение договора аренды земельного участка площадью 0,5338 га с кадастровым номером 22:63:050802:41, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Нагорная 6-я, 15г/6м признан несостоявшимся в связи с наличием единственной заявки на участие. Договор аренды заключен с единственным участником - ООО Специализированный застройщик «Домстрой» - по начальной цене – 5 233 000 рублей.

Полагаем, что в рассматриваемом случае нарушен порядок подготовки и организации аукциона, установленный статьей 39.11 ЗК РФ. Право на заключение договора аренды земельного участка площадью 0,5338 га с кадастровым номером 22:63:050802:41, в силу прямого указания закона, не могло быть предметом торгов.

Кроме того, обращаем внимание суда на тот факт, что информация о проведении аукциона и его результатах не размещена на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Ввиду указанного обстоятельства, истец не имеет возможности указать в просительной части реквизиты оспариваемого договора – в части указанных требований ООО «Стройподряд» намерено ходатайствовать перед судом об истребовании информации о заключенном по итогам аукциона договоре. В последующем требования в части признания договора недействительным будут уточнены в порядке статьи 49 АПК РФ.

В соответствии со ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску

заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов. Признание торгов недействительными влечет, помимо прочего, недействительность договора, заключенного с победителем торгов. При этом, установленный статьей 449 ГК РФ перечень оснований для признания торгов недействительными не является исчерпывающим<sup>3</sup>.

Пунктом 2 статьи 449 ГК РФ установлено, что признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьей 167 ГК РФ.

В статье 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О защите конкуренции», сказано, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

На основании изложенного, просим провести проверку по факту нарушений, в случае выявления нарушений

-признать недействительным аукцион по форме подачи предложений о цене на право заключения договора аренды земельного участка площадью 0,5338 га с кадастровым номером 22:63:050802:41, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Нагорная 6-я, 15г/6.

-признать недействительным договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Алтайского края, площадью 0,5338 га с кадастровым номером 22:63:050802:41, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Нагорная 6-я, 15г/6, заключенный между Управлением имущественных отношений Алтайского края и обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Домстрой».

#### Приложение:

1. Сведения об аукционе, его результатах, размещенные на сайте КГКУ «Фонд имущества Алтайского края», 9л;
2. Сведения из ЕГРЮЛ на ООО «Стройподряд», 1 экз;
3. Данные из публичной кадастровой карты, 1л;
4. Данные со спутников карты, 1л;

Директор ООО «Стройподряд»



<sup>3</sup> "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016)" (вопрос 10).