



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Вологодской области**

---

160035, г. Вологда, ул. Пушкинская, 25, телефон: (8172) 72-99-70  
факс: (8172) 72-46-64, e-mail: [to35@fas.gov.ru](mailto:to35@fas.gov.ru)

Исх. № 4878  
от 22.10.2020

**Организатор торгов:**  
Комитет по управлению имуществом  
Бабушкинского муниципального района  
[babushadm@vologda.ru](mailto:babushadm@vologda.ru)

**Заявитель:**  
Залесов А.В.  
[sq.vologda@gmail.com](mailto:sq.vologda@gmail.com)

**РЕШЕНИЕ № 035/10/18.1-586/2020**

19 октября 2020г.

г. Вологда

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

Сучков О.Н. – председатель Комиссии, начальник отдела контроля органов власти и закупок,

Смышляева И.А. – член Комиссии, заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок,

Кузнецова Ю.Н. – член Комиссии, специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок,

рассмотрев жалобу гр. Залесова А.В. на действия Комитет по управлению имуществом Бабушкинского муниципального района при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с разрешенным использованием: для производственных целей, в отношении земельного участка с кадастровым номером: 35:15:0602003:22, с местоположением участка: Российская Федерация, Вологодская область, Бабушкинский район, станция Юза, площадью: 3412 кв.м. (номер извещения 100720/0695286/09),

при участии начальника Комитета по управлению имуществом Бабушкинского муниципального района Евдокимовой И.М.,

### **УСТАНОВИЛА:**

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению жалоба (вх. № 442-ОГ от 02.10.2020) гр. Залесова А.В. (далее – Заявитель) на действия Комитет по управлению имуществом Бабушкинского муниципального района (далее – Организатор торгов, Комитет) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с разрешенным использованием: для производственных целей, в отношении земельного участка с кадастровым номером: 35:15:0602003:22, с местоположением участка: Российская Федерация, Вологодская область, Бабушкинский район, станция Юза, площадью: 3412 кв.м. (номер извещения 100720/0695286/09; далее – аукцион).

Информация о проведении аукциона размещена на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: <https://torgi.gov.ru>

Жалоба подана в установленный срок и соответствует требованиям, предусмотренным статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В своей жалобе Заявитель указал, что он принял участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 35:15:0602003:22, с местоположением участка: Российская Федерация, Вологодская область, Бабушкинский район, станция Юза, площадью: 3412 кв.м. (далее – земельный участок) и был признан его победителем. При осмотре и приемке земельного участка в целях заключения договора аренды, Заявителем было установлено нахождение на данном земельном участке капитальных строений, информация о которых не была отражена в извещении о проведении аукциона, в том числе в графе «права на участок, ограничения (обременения) прав» (фотоматериалы к жалобе приложены). В силу данного обстоятельства, указанный земельный участок не мог являться предметом торгов, поэтому аукцион подлежит аннулированию.

Комитет свои доводы изложил в письменных пояснениях (вх. № 5065 от 07.11.2020), поддержанных при рассмотрении Комиссией настоящей жалобы. В частности, представитель Комитета пояснил, что на момент организации и проведения аукциона Организатор торгов не располагал сведениями о том, что на земельном участке могут находиться какие-либо

объекты недвижимости, визуальный осмотр земельного участка не проводился; постройки, о которых Комитет узнал только при рассмотрении настоящей жалобы Управлением, являются самовольными и подлежат сносу.

Комиссия, изучив представленные для рассмотрения жалобы материалы и документы, приходит к следующему.

В соответствии со статьей 18.1 Закона 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.

Комитетом, в соответствии с постановлением Администрации Бабушкинского муниципального района Вологодской области (далее – Администрация) от 09.07.2020 № 595, распоряжением Комитета от 09.07.2020 года № 121-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка», 16.08.2020 г. опубликовано извещение (информационное сообщение) о проведении торгов, в котором указана, в том числе следующая информация:

*Комитет по управлению имуществом сообщает, что 23 сентября 2020 года в 12 час.00 мин. по адресу: Вологодская область, с.им.Бабушкина, ул. Бабушкина, дом 54, кабинет № 50 проводится открытый по составу участников и по форме подачи заявок аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с разрешенным использованием: для производственных целей, в отношении следующего земельного участка:*

***Предмет аукциона:*** величина годовой арендной платы за использование земельного участка.

***Местоположение участка:*** Российская Федерация, Вологодская область, Бабушкинский район, станция Юза.

***Площадь:*** 3412 кв.м.

***Кадастровый номер:*** 35:15:0602003:22

***Разрешенное использование:*** для производственной деятельности.

***Целевое использование:*** Размещение объектов капитального строительства.

***Категория земель:*** земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

***Ограничения, обременения*** – отсутствуют

***Начальная цена предмета аукциона (начальный размер арендной платы земельного участка):*** 40180 рубля.

***Шаг аукциона:*** 3% от начальной цены предмета аукциона -1205 рублей.

***Срок аренды – 10 лет.***

Пунктом 8 части 8 статьи 39.11 ЗК предусмотрено, что 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.

Частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать среди прочих следующие 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории) (пункт 4);

- об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев (пункт 12);

- об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по

реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев (пункт 13);

- об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет (пункт 14).

Земельный участок, являющийся предметом настоящего аукциона, согласно выписке из ЕГРН, поставлен на кадастровый учет 25.05.2020г.

Постановлением Администрации от 30.03.2020 № 253 утверждена схема расположения земельного участка. Кадастровые работы по составлению схемы расположения земельного участка проведены ООО «Исток Сервис» на основании договора № 42/2020 от 26.02.2020, заключенного с Соколовым Е.А. В материалы жалобы Комитетом представлена справка ООО «Исток Сервис» № 12 от 06.10.2020 о том, что на земельном участке на момент проведения кадастровых работ 12.02.2020г. объекты капитального строительства отсутствовали.

Согласно отчету об оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка от 01.06.2020г. идентификационный номер Н-27-2020 строений на земельном участке нет (стр. 7 отчета).

Комитетом, в период рассмотрения настоящей жалобы Управлением, в соответствии с распоряжением от 06.10.2020 № 154-р проведен рейдовый осмотр земельного участка. По результатам осмотра составлен акт № 1 от 12.10.2020, в котором указано, что на земельном участке расположены:

- строение – выполненное из досок, крыша покрыта баннером, постройка находится на блоках (фундамент отсутствует);
- дощатое строение (баня), крыша покрыта баннером, постройка расположена на земле (фундамент отсутствует);
- дощатое строение (склад запчастей), крыша покрыта баннером, постройка расположена на земле (фундамент отсутствует);
- бочка с ГСМ;
- материалы от переработки древесины (доски, брус, дрова).

В ходе рейда установлено, что постройки были возведены Соколовым Е.А., который присутствовал при осмотре земельного участка и пояснил, что самовольно возвел указанные постройки в мае-июне 2020г. без каких-либо разрешительных документов.

Соколов Е.А. работает водителем в ООО «ЛПУ» и по доверенности от имени данного юридического лица подал заявку на участие в настоящем аукционе. Фототаблица и письменные пояснения Соколова Е.А. также представлены в материалы настоящей жалобы.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от 22.09.2020г. участниками аукциона признаны: Залесов А.В., Костыгов Л.О., Смирнов Н.А., ООО «ЛПУ». Согласно протоколу об итогах аукциона от 23.09.2020г. Залесов А.В. признан победителем аукциона. Информация о результатах аукциона опубликована 23.09.2020. на официальном сайте администрации Бабушкинского муниципального района в

информационно- телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: [www.admbabush.ru](http://www.admbabush.ru).  
сети Интернет, сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru). Договор аренды по итогам аукциона с победителем не заключен.

Таким образом, как следует из установленных обстоятельств, на момент организации и проведения торгов Комитетом, на земельном участке, являющимся предметом аукциона, расположены самовольные постройки, решение о сносе которых или о приведении их в соответствии с установленными требованиями и в сроки не принято.

В связи с этим, у Комитета в силу пункта 8 части 8 статьи 39.11 ЗК отсутствуют правовые основания для проведения в отношении указанного земельного участка аукциона на право заключения договора аренды. Соответственно, извещение о проведении аукциона не содержит необходимых и достоверных сведений, установленных пунктами 4, 12-14 части 21 статьи 39.11 ЗК.

С учетом изложенного, доводы жалобы Заявителя являются обоснованными.

Принимая во внимание, то, что Организатором торгов допущены существенные нарушения при организации и проведении настоящего аукциона, Комиссия считает необходимым и целесообразным выдать предписание об аннулировании торгов.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**


1. Признать жалобу гр. Залесова А.В. обоснованной.
2. Выдать Комитету по управлению имуществом Бабушкинского муниципального района предписание об аннулировании торгов, проведенных в форме аукциона, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с разрешенным использованием: для производственных целей, в отношении земельного участка с кадастровым номером: 35:15:0602003:22, с местоположением участка: Российская Федерация, Вологодская область, Бабушкинский район, станция Юза, площадью: 3412 кв.м. (номер извещения 100720/0695286/09).
3. Передать материалы настоящей жалобы (решение по жалобе) в соответствующий орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль в отношении установленных объектов земельных отношений, для принятия полномочных решений.

Председатель Комиссии

  
О.Н. Сучков

Члены Комиссии:

  
И.А. Смышляева

  
Ю.Н. Кузнецова

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