



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 066/01/18.1-1195/2022

15.04.2022

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 17.03.2022 № 117) в составе:

председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: <...> - начальник отдела контроля органов власти;
<...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии:

заявителя – Дума Арамильского городского округа (624000, Свердловская область, г. Арамиль, ул. 1 Мая, д. 12, далее – Дума АГО), надлежаще извещена, участие не обеспечено;

организатор торгов – Комитет по управлению муниципальным имуществом Арамильского городского округа (624000, Свердловская область, г. Арамиль, ул. 1 Мая, д. 12, далее – КУМИ АГО), представитель – <...> (председатель КУМИ АГО),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Думы АГО (вх. № 01-8055 от 07.04.2022) на действия (бездействие) организатора торгов в лице КУМИ АГО, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 160322/1181226/01 на сайте www.torgi.gov.ru) в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: Лот № 1 - земельный участок площадью 1 832 кв.м., кадастровый № 66:33:0101002:2749, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: ритуальная деятельность, по адресу: Свердловская область, Арамильский городской округ, г. Арамиль, пер. Садовый, земельный участок 4А.,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 15.04.2022. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 6940 от 11.04.2022) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопотоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. При этом в п. 3 ст. 447 ГК РФ сказано, что в случаях, указанных в настоящем Кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентирован ст. 39.11 и ст. 39.12 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ заключается на торгах, проводимых в форме аукциона. В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка согласно п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 ЗК РФ осуществляется органом местного самоуправления в пределах его компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган).

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (далее также - аукцион), согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Основанием для проведения аукциона по продаже права аренды на земельные участки явилось Постановление Главы Арамильского городского округа от 16.03.2022 № 104 «О проведении аукциона по продаже права аренды на земельный участок с кадастровым № 66:33:0101002:2749».

В качестве организатора торгов согласно п. 2 ст. 447 ГК РФ могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Организатором аукциона согласно п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании

договора с уполномоченным органом.

Согласно Извещению о проведении аукциона организатором торгов выступает КУМИ АГО.

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности согласно пп. «а» п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru.

Извещение о проведении аукциона опубликовано 16.03.2022 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги № 160322/1181226/01), на официальном сайте Арамильского городского округа (<https://www.aramilgo.ru>), в газете «Арамильские вести» № 12 (1418) от 16.03.2022.

Заявки на участие в аукционе принимаются с 17.03.2022 по 11.04.2022.

Дата и время рассмотрения заявок – 12.04.2022 в 10:00.

Дата и время подведения итогов аукциона – 19.04.2022 в 10:00.

Согласно Протоколу от 12.04.2022 № 1 рассмотрения заявок на участие по продаже права аренды на земельные участки на участие в торгах поступило 6 заявок: <...>.

Согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

На момент подачи жалобы еще не истек срок подачи заявок на участие в торгах, т.е. жалоба Думы АГО направлена в пределах установленного срока.

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов.

Доводы жалобы Думы АГО сводятся к следующему.

1. В Аукционной документации указано, что земельный участок обременен следующими объектами недвижимости: сооружение электроэнергетики - ИЛ 10 кВ и сооружение газохимического комплекса - газоснабжение крематория, подводящий газопровод, в частной собственности, а также на земельном участке расположены 3 объекта самовольной постройки, решение о сносе или приведении в соответствии с требованием градостроительного регламента не принималось. На земельном участке действительно расположены самовольные постройки, ведется предпринимательская деятельность на протяжении более 10 лет (и в настоящее время), однако никаких действий организатором торгов предпринято не было. Из смысла ст. 222 ГК РФ следует, что самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать

другие сделки. Организатором торгов предпринимаются попытки предоставить данный земельный участок в аренду ООО «ПРО «Память», а в дальнейшем - <...>, который в свою очередь, является собственником сооружения электроэнергетики - КЛ 10 кВ и сооружения газохимического комплекса, расположенных на земельном участке.

2. Как установлено ст. 18 Федерального закона от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» (далее - Закон о погребении) общественные кладбища находятся в ведении органов местного самоуправления, которые определяют порядок деятельности кладбищ. Возможность передачи общественных кладбищ в ведение какого-либо хозяйствующего субъекта, в том числе и обладающего статусом специализированной службы, Законом о погребении не предусмотрена. Земли общественных кладбищ не могут относиться к землям коммерческого использования (на условиях передачи в аренду или хозяйственное ведение). Иначе это нивелирует государственные гарантии о бесплатном предоставлении места для погребения каждому гражданину. Зоны, занятые кладбищами, крематориями, являются зонами специального назначения и, следовательно, положения ЗК РФ не распространяются на территории кладбищ. Системное толкование норм законодательства позволяет сделать вывод о том, что статус специализированных служб, создаваемых с целью оказания гарантированного перечня услуг, не может служить основанием предоставления предприятию исключительного права на оказание всего комплекса ритуальных услуг, а также передачи полномочий органа местного самоуправления. На земельном участке непосредственно расположена часть автостоянки посетителей и входная группа на муниципальное кладбище. Формирование рядом нового земельного участка для ритуальных услуг и создания конкуренции между представителями услуг - невозможно. Организатору торгов было предложено передать земельный участок в существующую специализированную муниципальную службу (МКУ «Управление зданиями и автомобильным транспортом Администрации Арамилевского городского округа») в целях исполнения муниципальных полномочий, на что получен отказ.

3. В случае распоряжения земельным участком с кадастровым № 66:33:0101002:2749 необходимо проводить конкурс, поскольку земельный участок расположен в территориальной зоне - С. Зона размещения кладбищ; основные виды разрешенного использования: предоставления коммунальных услуг; ритуальная деятельность. То есть, участниками могут быть только специализированные организации, лица. Кроме того, участок существует в единственном варианте, сформировать рядом земельный участок с таким же видом разрешенного использования не представляется возможным.

КУМИ АГО отметил, что земельный участок с кадастровым № 66:33:0101002:2749, расположенный по адресу: г. Арамил, пер. Садовый, 4А, не входит в границы кладбища г. Арамил, является смежным, относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена. На земельном участке отсутствуют захоронения, участок выставлен на аукцион в целях осуществления деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения. Самовольные постройки на указанном участке не выявлялись, решение о сносе или приведении в соответствие с требованиями градостроительных регламентов не принимались. В извещении о проведении аукциона в качестве обременения указаны объекты самовольной постройки и сети электроснабжения и газоснабжения. Объекты могут быть оформлены правообладателем земельного участка, выявленного по результатам проведения аукциона. Кладбище г. Арамил, расположено на земельном участке с кадастровым № 66:33:0101002:605, по адресу Свердловская область, Арамилский городской округ, г. Арамил, пер. Садовый, земельный участок № 4, вид

разрешенного использования «под объект специального назначения (городское кладбище)», общей площадью 81 955 кв.м., участок предоставлен на праве постоянного бессрочного пользования Администрации Арамильского городского округа (запись регистрации 66-66-19/070/2011-189). Дума АГО не может являться заявителем при проведении аукциона, права и законные интересы Думы АГО не нарушены, доводы жалобы о том, что объект аукциона входит в границы Арамильского кладбища являются ошибочными и не подтверждены конкретными доказательствами.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а **иным лицом** - в случае, если **его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены** в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами **порядка размещения информации** о проведении торгов, **порядка подачи заявок** на участие в торгах. При этом лицо, не подававшее заявку на участие в торгах, должно обосновать нарушение своих прав или законных интересов в результате нарушения порядка организации и проведения торгов. Следовательно, только при соблюдении совокупности указанных условий жалоба лица, не подававшего заявку на участие в торгах, может быть подана в антимонопольный орган.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок. При этом подлежит защите лишь интерес в том, чтоб торги состоялись и было как можно больше участников торгов.

Заявку на участие в аукционе Дума АГО не подавала и не раскрыла, в целях восстановления каких именно своих нарушенных прав или законных интересов она обжалует действия (бездействие), совершенные при организации и проведения торгов.

Согласно п. 1 ст. 64 ЗК РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке. При этом, способы защиты прав на землю установлены главой IX ЗК РФ.

Таким образом, Дума АГО, заведомо незаинтересованная в проведении спорных торгов, фактически пытается инициировать разрешение в административном порядке земельного спора причем неадекватными «нарушению» способами его защиты.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу Думы Арамильского городского округа признать необоснованной как необоснованно поданной.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.