

Организатор торгов -
Управление муниципального имущества и
земельных отношений Администрации
городского поселения Углич
ул. Ярославская, д. 4,
г. Углич, 152615

Заявитель -
ООО «Лидер»
ул. Свободы, д. 23, оф. 2,
г. Углич, 152615

№ 7168/06-07 от 28.06.2018

**Решение по результатам рассмотрения жалобы
на нарушения при организации и проведении торгов и порядка заключения
договоров № 06-07/68-18**

25 июня 2018 года г. Ярославль

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – временно исполняющий обязанности заместителя руководителя Управления Гудкевич Е.В., члены Комиссии – временно исполняющий обязанности заместителя начальника отдела контроля органов власти и рекламы Солодяшкин С. Д., специалист-эксперт Курдюкова И. В., специалист-эксперт Савичева К. А.,

с участием представителей:

- от организатора торгов — Управления муниципального имущества и земельных отношений Администрации городского поселения Углич – (по доверенности);
- от заявителя — ООО «Лидер» - по доверенности;

рассмотрев жалобу ООО «Лидер» на действия организатора торгов Управления

муниципального имущества и земельных отношений Администрации городского поселения Углич — (далее – Организатора торгов), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

у с т а н о в и л а:

в Ярославское УФАС России поступила жалоба ООО «Лидер» (вх. № 9172 от 09.06.2018) на действия Организатора торгов в форме аукциона по продаже земельного участка.

Обжалуемые действия Организатора — неправомерный отказ в признании участником аукциона.

ООО «Лидер» полагает, что отказ в допуске к участию в аукционе является незаконным, нарушающим права и законные интересы ООО «Лидер», а сам аукцион проведен с нарушением действующего законодательства.

В соответствии с частью 2 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Действующее законодательство Российской Федерации не содержит оснований для отказа в предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства юридическому лицу.

Таким образом, отказ по данному основанию в допуске на участие в аукционе, по мнению ООО «Лидер», является незаконным.

Кроме того, в извещении о проведении аукциона Управлением муниципального имущества и земельных отношений Администрации городского поселения Углич указано, в том числе, обременение земельного участка, а именно, снос разрушенного жилого дома за счет покупателя. Однако, исходя из анализа норм действующего законодательства Российской Федерации, обременение земельного участка как снос разрушенного жилого дома за счет покупателя также не правомерно. На земельном участке, являющемся предметом аукциона, расположен многоквартирный дом, который стоит на кадастровом учете в органах Росреестра, о чем свидетельствует соответствующая выписка.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Следовательно, по мнению ООО «Лидер», в данном случае земельный участок с многоквартирным домом, находящимся в муниципальной собственности, не может являться предметом проведенного аукциона.

Указанные нарушения, по мнению ООО «Лидер», являются основанием, влекущим недействительность результатов аукциона и сделок, совершенных по их итогам, в соответствии с пунктом 1 статьи 449 ГК РФ.

Организатор не согласился с доводами жалобы ООО «Лидер», представил запрошенные антимонопольным органом документы и пояснения по существу жалобы, а также сообщил, что в соответствии с частью 4 статьи 39.18 ЗК РФ круг заявителей для участия в аукционе по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства ограничен, и в него не могут входить юридические лица.

Относительно довода ООО «Лидер» о нарушении подпункта 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ Организатор пояснил, что действительно строение на земельном участке имеется, но не находится в муниципальной собственности. В муниципальной собственности находятся только отдельные квартиры, право на которые зарегистрировано в установленном порядке. Кроме того, обязанность на распоряжение этим строением в виде сноса аварийного строения, произвольное от права собственности на земельный участок и принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов (статья 1 ЗК РФ).

Кроме того, Организатор пояснил, что после заключения договора купли-продажи земельного участка с обременением покупатель, исполняя свои обязательства по договору, сносит здание, уведомляя об этом продавца (Организатора). Администрация заключает договор с кадастровым инженером на выполнение кадастровых работ в целях представления в органы регистрации прав заявления о снятии учета здания. По результатам кадастровых работ составляется акт обследования, в котором указывается, что здание и квартиры, находящиеся в здании, полностью снесены. Администрация издает постановление о списании муниципального недвижимого имущества в связи с его сносом и направляет в Росреестр заявление о снятии с учета объектов муниципальной собственности.

Также Организатор пояснил, что применял положения пункта 19 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ по аналогии, так как, хотя формально участок и не был изъят для муниципальных нужд, тем не менее, расселение дома происходило в рамках соответствующей целевой программы и нормы по изъятию земельного участка можно применять по аналогии.

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб,

рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Администрацией городского поселения Углич в соответствии с постановлением от 14.03.2018 № 85 «О проведении торгов по продаже земельного участка» принято решение о проведении торгов в форме аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: г. Углич, ул. Ленина, д. 36/31. Разрешенное использование земельного участка – для индивидуального жилищного строительства.

Организатором аукциона выступает Управление муниципального имущества и земельных отношений Администрации городского поселения Углич, в размещенном извещении аукцион объявлен открытым по составу участников.

Дата проведения аукциона 29.05.2018 г.

После рассмотрения указанных в извещении условий ООО «Лидер» была подана заявка на участие в аукционе со всеми необходимыми документами и задатком.

Согласно протоколу № б/н от 25.05.2018 г. организатором торгов принята заявка от претендента, который допущен к участию в аукционе.

Письмом от 25.05.2018 г. № 2014-33 в соответствии протоколом № б/н от 25.05.2018 г. Администрацией городского поселения Углич ООО «Лидер» было отказано в признании участником аукциона по причине того, что приобретать земельные участки для индивидуального жилищного строительства могут только граждане.

В статье 39.18 ЗК РФ перечислены особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Данная норма является специальной, и в частности, в части 4 статьи 39.18 ЗК РФ указано, что граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

В части 5 статьи 39.18 ЗК РФ указано, что если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий: 1) осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка; 2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со статьей 39.15 настоящего Кодекса при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", и направляет указанное решение

заявителю.

Следовательно, предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства, для юридических лиц не предусмотрено.

Таким образом, по данному основанию заявка ООО «Лидер» на участие в аукционе отклонена правомерно.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

В данном случае многоквартирный дом, расположенный на земельном участке, являющемся предметом торгов, Администрацией городского поселения Углич не был снят предварительно с кадастрового учета, и не продавался на этом аукционе одновременно с земельным участком.

В соответствии с подпунктом 19 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В данном случае земельный участок не был изъят для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Следовательно, данный земельный участок с расположенным на нем многоквартирным домом не мог быть предметом рассматриваемого аукциона.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Администрация городского поселения Углич заключила договор купли-продажи земельного участка № 17 с 07.06.2018 г., сведения о результатах торгов опубликованы 29.05.2018 г., следовательно, в данном случае нарушен срок

заключения договора, и составил менее десяти дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции, Комиссия,

р е ш и л а:

1. Признать жалобу заявителя ООО «Лидер» на действия организатора аукциона — Управления муниципального имущества и земельных отношений Администрации городского поселения Углич - обоснованной.

2. Признать Управление муниципального имущества и земельных отношений Администрации городского поселения Углич нарушившим подпункт 9 пункта 8 статьи 39.11, пункт 20 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. В связи с наличием заключенного договора по результатам торгов предписание не выдавать.

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

Председатель Комиссии: Е.В. Гудкевич

Члены Комиссии:

С. Д. Солодяшкина

К. А. Савичева

И. В. Курдюкова