



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Красноярскому краю**

пр. Мира, 81 д, г. Красноярск, 660017
тел. (391)211-00-00, факс (391) 211-01-14
e-mail: to24@fas.gov.ru

01.02.16 № 1356

На № _____ от _____

Заявитель:
ООО «Восток Паркинг Сити»
Березина ул., д.3А
г.Красноярск, 660020

Организатор закупки:
Департамент муниципального
имущества и земельных отношении
администрации г.Красноярска
660049, г. Красноярск,
ул. Карла Маркса, 75

Департамент муниципального
заказа администрации города
Красноярска
660049, г. Красноярск,
ул. Карла Маркса, 95

Решение №030-18.1

«27» января 2016 года

г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе: председатель Комиссии – Харченко О.П., заместитель руководителя управления – начальник аналитического отдела, члены Комиссии: Бычкова Я.Ю., начальник отдела контроля закупок, Смирнова Н.В., старший государственный инспектор (далее – Комиссия), рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон) жалобу ООО «Восток Паркинг Сити» на действия организатора торгов – Департамента муниципального имущества и земельных отношении администрации г.Красноярска при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Пограничников (извещение №311215/3760802/01) (далее - торги), установила следующее.

В адрес Красноярского УФАС России 18.01.2016 поступила жалоба ООО «Восток Паркинг Сити» на действия организатора торгов, выразившиеся в незаконном проведении торгов при наличии на земельном участке объектов, препятствующих использованию участка.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона в адрес подателя жалобы, организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы.

На заседании комиссии Красноярского УФАС России присутствовали:

- представитель подателя жалобы Мосензова Д.Н. (доверенность от 25.01.2015);
- представитель Департамента муниципального имущества и земельных отношении администрации г.Красноярска Обедина Е.А. (доверенность от 11.01.2016 №5);
- представитель Департамента муниципального заказа администрации г.Красноярска Лузан Н.Ф. (доверенность от 11.01.2016 №1).

Согласно доводам жалобы, поддержанным представителем подателя жалобы, торги не могут быть проведены по причине на земельном участке, передаваемом в

аренду, размещены объекты, препятствующие его использованию в соответствии с разрешенным использованием.

Представитель организатора торгов представил пояснения, согласно которым на момент проведения торгов земельный участок свободен от прав третьих лиц, на земельном участке отсутствует недвижимое имущество, право собственности на которые было бы зарегистрировано в установленном порядке. Находящееся на земельном участке недвижимое имущество является самовольной постройкой, подлежащей сносу лицом, осуществившем строительство - ООО «Монолит плюс».

Представитель Департамента муниципального заказа администрации г.Красноярска (организатора торгов в части проведения аукциона) сообщил, что на момент рассмотрения жалобы было подано 2 заявки, в т.ч. заявка подана ООО «Восток Паркинг Сити».

Комиссия Красноярского УФАС России, рассмотрев представленные документы и сведения, документы, размещенные на официальном сайте в сети «Интернет» установила следующее.

Торги проводятся в соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В извещении о проведении торгов, размещенном на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> указано, что предметом аукциона является право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0400413:178, расположенного по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Пограничников, предназначенного для размещения складского логистического центра. «В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Красноярск, утвержденными Решением Красноярского городского Совета депутатов от 7 июля 2015 № В-122, земельный участок в системе зонирования находится в производственной зоне предприятий III класса опасности (П-2), с наложением зон с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитной зоны при размещении, реконструкции промышленных объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровья человека, в составе производственной зоны предприятий III класса опасности (П-2), охранной зоны сетей электроснабжения. Список ограничений по использованию и обременений обязательствами: использовать участок согласно градостроительному регламенту в системе зонирования. Без права изменения установленного целевого (разрешенного) использования участка, а так же продажи участка по частям, влекущее изменение целевого (разрешенного) использования. Обеспечить содержание земель общего пользования, прилегающих к территории, в соответствии с экологическими нормами, санитарными правилами, иными действующими нормативными и законодательными актами.

Разрешенное использование: «для размещения складского логистического центра», согласно утвержденному классификатору видов разрешенного использования соответствует – «складам».

Категория земель: «Земли населенных пунктов».

Срок аренды земельного участка 7 лет».

Также извещение о проведении торгов содержит следующую информацию: Согласно кадастровому паспорту от 12.11.2015 № 24/15-815241 и заключению по состоянию земельного участка от 23.11.2015 № 45320 на земельном участке расположены объекты капитального строительства – три нежилых здания с кадастровыми номерами 24:50:0400413:194, 24:50:0400413:195, 24:50:0400413:207.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 16.05.2014 по делу № А33-18999/2013 нежилые здания с кадастровыми номерами 24:50:0400413:194 (ул.

Пограничников, 9 стр. 4, площадь 4324 кв.м.), 24:50:0400413:195 (ул. Пограничников, 9 стр. 3, площадь 8460 кв.м.) признаны самовольными постройками, подлежащими сносу.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 20.04.2015 по делу № А33-19426/2014 нежилое здание с кадастровым номером 24:50:0400413:20 (условный номер 24-24-01/170/2013-130), общей площадью 7062 кв.м. по адресу: Красноярский край, ул. Пограничников, 9, стр. 14 (фактически, согласно кадастровому паспорту от 07.12.2015 № 24/15-881700 с кадастровым номером 24:50:0400413:196) признан самовольной постройкой, подлежащей сносу.

Согласно указанным судебным актам на нежилые здания с кадастровыми номерами 24:50:0400413:194, 24:50:0400413:195, 24:50:0400413:20 в установленном порядке зарегистрировано право собственности ООО «Монолит Плюс».

Из указанных в извещении о проведении торгов судебных актов следует, что нежилое здание с кадастровым номером 24:50:0400413:20 (условный номер 24-24-01/170/2013-130) является объектом вспомогательного значения – складом.

Представителем организатора торгов на заседание комиссии по рассмотрению жалобы были представлены документы в подтверждение отсутствия на момент проведения торгов зарегистрированного права собственности на объекты недвижимого имущества с кадастровыми номерами 24:50:0400413:194, 24:50:0400413:195, условным номером 24-24-01/170/2013-130.

Вместе с тем представителями подателя жалобы, организатора торгов было подтверждено, что на момент проведения торгов, решения судов о сносе самовольных построек не исполнены, здания, являющиеся самовольными постройками ООО «Монолит Плюс» расположены на передаваемом по результатам торгов земельном участке.

Частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлен перечень случаев, при которых земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона. Так, согласно пункту 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации предметом аукциона не может быть земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием. В пункте 9 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации указано, что предметом аукциона не может быть земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Из указанных положений части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что законодатель не связывает невозможность проведения аукциона с расположением на земельном участке недвижимого имущества, находящемся исключительно в собственности граждан или юридических лиц. Таким образом, проведение аукциона невозможно при нахождении на земельном участке недвижимого имущества, которое принадлежит юридическому или физическому лицу вне зависимости от оснований такой принадлежности и вне зависимости от наличия/отсутствия права собственности или иного вещного права у лица на такое имущество.

В связи с этим, отсутствие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о зарегистрированном праве на расположенные на земельном участке здания с кадастровыми номерами 24:50:0400413:194, 24:50:0400413:195, 24:50:0400413:20 (условный номер 24-24-01/170/2013-130) при фактическом расположении на рассматриваемом земельном участке зданий, принадлежащих юридическому лицу – ООО «Монолит Плюс», не может являться основанием для проведения торгов, и, как следствие, подтверждением правомерности действий по их (торгов) проведению. Проведение торгов до исполнения решения суда о сносе самовольных построек ООО «Монолит Плюс» не основано на рассматриваемых положениях Земельного кодекса Российской Федерации. Следовательно, Департамент муниципального имущества и земельных отношений в нарушение пункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, неверно определил предмет торгов, указав в качестве предмета торгов земельный участок с кадастровым номером 24:50:0400413:178, расположенный по адресу: г.Красноярск, Советский район, ул. Пограничников.

Кроме того, проведение торгов в рассматриваемом случае может повлечь ограничение количества участников торгов, вызванное разумным нежеланием лиц участвовать в торгах, по результатам которых заключается договор аренды земельного участка сроком на 7 лет с установленным целевым использованием и обязанностью вносить арендную плату начальный (минимальный) размер которой установлен аукционной документацией 11548000 рублей в год, когда на земельном участке находится недвижимое имущество, препятствующее целевому использованию земельного участка (целевое использование участка – обязанность арендатора, установленная, как следует из проекта договора, договором аренды), и снос которого не будет завершен на момент заключения договора аренды и возникновения соответствующих обязательств у арендатора.

Также проведением торгов создаются преимущественные условия для лица, недвижимое имущество которого расположено на передаваемом в аренду земельном участке, в случае принятия таким лицом участия в торгах в связи со следующим:

- исполнение решений судов о сносе самовольных построек является обязанностью самого лица и, соответственно, не зависит, как в случае с иными участниками торгов, от действий третьих лиц (в данном случае – действий лица, в отношении которого вынесены судебные акты);

- назначение подлежащего по решению суда сносу имущества и целевое назначение передаваемого в аренду земельного участка являются тождественными (склад), что минимизирует расходы такого лица, по сравнению с другими лицами, для исполнения обязательств по целевому использованию земельного участка.

Совершение при проведении торгов действий, которые могут повлечь ограничение количества участников торгов, создание преимущественных условий участия в торгах, являются нарушением части 1 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции».

С учетом того обстоятельства, что заявки на участие в торгах поступили только от двух лиц, одно из которых податель жалобы, а второе – ООО «Монолит Плюс», организатором торгов при проведении торгов было допущено нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции».

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:




1. Признать жалобу обоснованной.

2. Признать организатора торгов - Департамент муниципального имущества и

земельных отношении администрации г.Красноярска нарушившим пункт 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции».

3. Выдать организатору торгов - Департаменту муниципального имущества и земельных отношении администрации г.Красноярска предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов.

Председатель Комиссии
Члены Комиссии



 О.П.Харченко
Н.В. Смирнова
Я.Ю. Бычкова

Решение может быть обжаловано в суд или в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Красноярскому краю**

пр. Мира, 81 д, г. Красноярск, 660017
тел. (391)211-00-00, факс (391) 211-01-14
e-mail: to24@fas.gov.ru

от 02.16 № 1363

На № _____ от _____

Заявитель:

ООО «Восток Паркинг Сити»
Березина ул., д.3А
г.Красноярск, 660020

Организатор закупки:

Департамент муниципального имущества и
земельных отношении администрации
г.Красноярска
660049, г. Красноярск,
ул. Карла Маркса, 75

Департамент муниципального заказа
администрации города Красноярска
660049, г. Красноярск,
ул. Карла Маркса, 95

Предписание №030-18.1

«27» января 2016 года

г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе: председатель Комиссии – Харченко О.П., заместитель руководителя управления – начальник аналитического отдела, члены Комиссии: Бычкова Я.Ю., начальник отдела контроля закупок, Смирнова Н.В., старший государственный инспектор (далее – Комиссия), рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон) жалобу ООО «Восток Паркинг Сити» на действия организатора торгов – Департамента муниципального имущества и земельных отношении администрации г.Красноярска при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по адресу: г.Красноярск, Советский район, ул. Пограничников (извещение №311215/3760802/01) (далее - торги) на основании своего решения от 27.01.2016 №030-18.1 предписывает организатору торгов в течение 3 дней с момента получения настоящего предписания аннулировать торги.


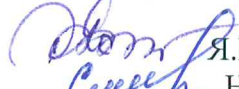
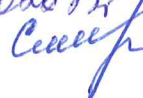
С целью исполнения настоящего предписания Департаменту муниципального заказа администрации г.Красноярска совершить действия, направленные возврат заявок, поданных на участие в торгах, в т.ч. поступивших задатков.

Об исполнении предписания сообщить в адрес Красноярского УФАС России в 20 - дневный срок с момента совершения действий, направленных на исполнение предписания.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

 О.П.Харченко
 Я.Ю. Бычкова
 Н.В. Смирнова