

РЕШЕНИЕ № 064/10/18.1-1461/2020

О признании жалобы обоснованной

18 ноября 2020 года

г. Саратов

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

1. заместитель руководителя управления, председатель
 2. Комиссии;
 3. начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу ... на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды на земельные участки (Лот № 3) (извещение № 011020/0305313/02), руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Саратовское УФАС России поступила жалоба ... (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области (далее – организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды на земельные участки (Лот № 3) (извещение № 011020/0305313/02) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при организации и проведении Аукциона организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при проведении Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было.

Изучив представленные сведения и документы, Комиссия пришла к следующим

ВЫВОДАМ.

Из жалобы Заявителя следует, что земельный участок занят другим участником Аукциона – ... (ООО «Волгапромстрой»), действующим в интересах ... (ООО «ТехПром»), также ... на одной части предмета Аукциона расположил металлическое ограждение, склады, подключил последние к энергоснабжению, другая часть земельного участка завалена кучами черного строительного материала (металлическая крошка). Кроме того, организатор торгов скрыл информацию о месте нахождения ООО «ТехПром» в протоколе о результатах Аукциона, что свидетельствует о нарушении пп.4 п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ.

01.10.2020 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" было размещено извещение № 011020/0305313/02 продаже права на заключение договора аренды земельного участка (лот № 3).

Предметом торгов по Лоту № 3 является аренда земельного участка с к.н. 64:40:041602:619, пл. 1410 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., Балаковский м. р-н, г.п. город Балаково, г.Балаково, ул.Саратовское шоссе, з/у 11/6, вид разрешенного использования – склады, начальная цена – 163 000,00 рублей.

Довод о том, что земельный участок занят другим участником Аукциона – ... (ООО «Волгапромстрой»), действующим в интересах ... (ООО «ТехПром»), также ... на одной части предмета Аукциона расположил металлическое ограждение, склады, подключил последние к энергоснабжению, другая часть земельного участка завалена кучами черного строительного материала (металлическая крошка), является необоснованным ввиду следующего.

Согласно п. 8 ч. 8 ст. 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, 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.

Согласно выписке из ЕГРН сведения о правах, ограничениях и обременениях на данный земельный участок отсутствуют.

Кроме того, как следует из письменных пояснений организатора торгов, им установлено, что согласно акту осмотра спорного земельного участка, действительно на момент публикации извещения о проведении аукциона на части земельного участка площадью 1054 кв.м. расположено ограждение

металлопрофиля, а также имеются навес, эстакада, нестационарный торговый объект – будка.

Согласно п. 1 ст. 130 «Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – ГК РФ) 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 соответствии с п. 23 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Регламент) сооружение - 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.

В соответствии с п. 10 ст. 1 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Согласно п. 10.2 ст. 1 ГрК РФ некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Таким образом, Комиссия установила, что ограждение металлопрофиля, навес, эстакада, нестационарный торговый объект – будка не обладают признаком объекта капитального строительства, их наличие не препятствует использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, не нарушает прав третьих лиц.

Одновременно, в выписке из ЕГРН на данный земельный участок отсутствуют сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, принадлежащих третьим лицам.

Кроме того, согласно пояснениям ООО «ТехПром» после опубликования извещения о проведении аукциона сотрудник ООО «ТехПром» ... выезжал на участок. Лицами, находящимися на участке было предоставлено разрешение №3843 от 04.09.2017 на использование земель, в соответствии с которым Комитет разрешает использование земель в кадастровом квартале 64:40:041602, пл. 300 кв.м., с адресными ориентирами: г.Балаково, ул. Промышленная, район д. 4 для размещения пункта приема вторичного сырья, не требующего разрешения на строительство, на срок 49 лет без ограничения права пользования третьими лицами и соблюдения правил деятельности в охранных зонах объектов

электросетевого хозяйства. Действие разрешения на использование земель прекращается со дня предоставления земельного участка физическому или юридическому лицу.

В соответствии с ч. 2 ст. 39.34 ЗК РФ действие разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях, указанных в пункте 1 настоящей статьи, прекращается со дня предоставления земельного участка гражданину или юридическому лицу.

Также ООО «ТехПром» указывает, что никаких построек и иного капитального строительства на данном участке нет

Заявитель на рассмотрение жалобы не явился, доказательств, опровергающих данные обстоятельства не представил.

При таких обстоятельствах довод Заявителя не может быть признан обоснованным.

Довод о том, что организатор торгов скрыл информацию о месте нахождения ООО «ТехПром» в протоколе о результатах Аукциона, что свидетельствует о нарушении пп.4 п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ, является обоснованным ввиду следующего.

В соответствии с пп.4 п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются кроме прочего наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Согласно протоколу о результатах аукциона по Лоту №3 от 06.11.2020 предпоследнее предложение о цене предмета аукциона сделано участником аукциона: ООО «ТехПром», в лице регионального менеджера ..., действующего по доверенности б/н от 01.10.2020. Цена предпоследнего предложения аукциона (годового размера арендной платы): 1 043 200,00 рублей.

Таким образом, при проведении Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка организатору торгов надлежит указывать в протоколе наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона. В свою очередь, протокол не содержит данных сведений.

Учитывая изложенное, на основании ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ... на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды на земельные участки (Лот № 3) (извещение № 011020/0305313/02) обоснованной.
2. Выдать организатору торгов - Комитету по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов.

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