

Решение № 055/10/18.1-1020/2021

о признании жалобы необоснованной

28.10.2021

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (далее – <...>, Заявитель) на действия Администрации Грибановского сельского поселения Марьяновского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов, Ответчик) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на территории Грибановского сельского поселения по лоту № 1 (извещение № 100921/0150957/02 от 10.09.2021 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

в отсутствие Заявителя, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

в отсутствие Ответчика, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 20.10.2021 № 10251э), который полагает, что Администрацией при проведении аукциона

нарушен пункт 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), согласно которому 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 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 ЗК РФ и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Заявитель указывает, что на земельном участке с кадастровым номером 55:12:030906:67, являющемся предметом аукциона, расположены объекты капитального строительства в виде складов, ангаров и административных зданий, что подтверждается фотоснимком с публичной кадастровой карты, а также Яндекс-карты.

Фактическое наличие на земельном участке данных объектов не могло быть неизвестно Организатору торгов. Прежде чем выставить земельный участок на торги, Организатор торгов должен был убедиться, что он свободен от строений. Таким образом, Заявитель считает, что на официальном сайте torgi.gov.ru Администрацией была размещена недостоверная информация о проведении торгов.

На основании изложенного, Заявитель просит провести проверку и привлечь ответственных должностных лиц к административной ответственности по части 3, части 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 21.10.2021 Ответчиком представлены возражения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также копии запрашиваемых документов (вх. от 27.10.2021 № 10439).

Из пояснений Администрации следует, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на земельном участке с кадастровым номером 55:12:030906:67 нет зарегистрированных строений и сооружений, в связи с чем, при проведении и организации аукциона в действиях Организатора торгов отсутствуют нарушения положений ЗК РФ.

3. Из представленных материалов и информации следует, что 10.09.2021 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Администрацией размещено извещение № 100921/0150957/02 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на территории Грибановского сельского поселения, в том числе по

лоту № 1. Предмет аукциона: земельный участок местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Омская область, Марьяновский район, д. Усовка, ул. Дачная д.17. Площадь: 73126 кв.м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер: 55:12:030906:67. Разрешенное использование: скотоводство. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер арендной платы в год): 35 500,0 рублей. Срок аренды: 49 лет.

Согласно извещению № 100921/0150957/02 о проведении аукциона дата начала и окончания срока подачи заявок: с 10.09.2021 по 11.10.2021 до 12:00.

Дата определения участников аукциона – 12.10.2021 в 10:00 ч. Дата и место проведения аукциона – 15.10.2021 в 10:00 часов, по адресу: 646062, Омская область, Марьяновский район, п. Марьяновский, ул. Ленина, 14 .

В соответствии с протоколом № 100921/0150957/02 от 12.10.2021 на участие в аукционе по лоту № 1 поступило 2 заявки: <...>, <...>, по результатам рассмотрения которых оба участника допущены к участию в аукционе.

Согласно протоколу № 100921/0150957/02 от 15.10.2021 победителем признан единственный участник аукциона – <...>, с которым будет заключен договор по начальной цене предмета аукциона – 35 500,0 рублей.

Уведомлением Омского УФАС России от 21.10.2021 № 05-10345 аукцион приостановлен.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, Комиссия признала жалобу **необоснованной**, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством

Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11-39.13 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (часть 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

В силу пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение должно содержать 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).

Согласно пункту 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона в случае, 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 ЗК РФ, 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.

Комиссией установлено, что распоряжением главы Грибановского сельского поселения Марьяновского муниципального района Омской области от 06.09.2021 № 22 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на территории Грибановского сельского поселения» Администрацией принято решение о проведении аукциона, в том числе по лоту № 1.

Предметом лота № 1 является земельный участок с кадастровым номером 55:12:030906:67, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – скотоводство.

Заявитель в своей жалобе указывает, что на спорном земельном участке имеются объекты капитального строительства в виде складов, ангаров и административных зданий. В подтверждение своих доводов Заявитель прикладывает снимки с публичной кадастровой карты, Яндекс-карты, Google карты.

Комиссия, проанализировав вышеуказанные документы и сведения, размещенные на официальном сайте торгов, а также документы, представленные Администрацией в материалы настоящего дела, установила следующие обстоятельства.

Согласно пункту 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с

момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитута, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами (пункт 1 статьи 131 ГК РФ).

Из положений частей 3-5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) следует, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее – государственная регистрация прав).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу положений части 2 статьи 7 Закона о государственной регистрации недвижимости Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит, в том числе из:

- реестра объектов недвижимости (далее – кадастр недвижимости);
- реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее – реестр прав на недвижимость).

Состав соответствующих сведений, подлежащих внесению в кадастр недвижимости, в реестр прав на недвижимость, установлен положениями статей 8, 9 Закона о государственной регистрации недвижимости. Так, соответствующие сведения о кадастровых номерах расположенных в

пределах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок, подлежат включению в кадастр недвижимости (подпункт 26 части 4 статьи 8 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Согласно части 1 статьи 28 Закона о государственной регистрации недвижимости государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из ЕГРН. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 Закона о государственной регистрации недвижимости.

При этом выписка, содержащая общедоступные сведения ЕГРН, должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, ограничения прав и обременения такого объекта, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости, сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на него либо о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя, сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд, сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта, сделки в отношении объекта, а также иные сведения, определяемые органом нормативно-правового регулирования (согласно части 7 статьи 62 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество направлена на реализацию принципов публичности и достоверности сведений о правах на объекты недвижимого имущества и их правообладателях (согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 04.06.2015 № 13-П).

На основании изложенного, Комиссия считает, что здания, строения, сооружения, указанные в пункте 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ должны быть не просто расположены на земельном участке, а должны иметь какое-либо правовое обоснование, позволяющее говорить о необходимости соблюдения прав лица, которому они принадлежат при выставлении такого земельного участка на аукцион.

Администрацией в материалы дела № 055/10/18.1-1020/2021 представлена выписка из ЕГРН от 11.08.2021 № КУВИ-002/2021-104345272, в которой указано, что земельный участок принадлежит на праве собственности Грибановскому сельскому поселению Марьяновского муниципального района Омской области, соответствующих сведений о расположении каких бы то ни было

объектов недвижимости (объектов капитального строительства, линейных объектов) на земельном участке с кадастровым номером 55:12:030906:67 в ЕГРН не имеется.

Заявителем в материалы дела не представлено доказательств, подтверждающих, что объекты, указанные на представленных им снимках с карт, можно отнести к объектам недвижимого имущества, имеющих неразрывную связь с землей, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению (статья 130 ГК РФ).

Основания полагать, что расположенные на земельном участке с кадастровым номером 55:12:030906:67 объекты являются объектами недвижимости, принадлежащими гражданам или юридическим лицам, что препятствует предоставлению данного земельного участка по результатам аукциона, у Комиссии отсутствуют.

На основании изложенного, Комиссия отклоняет довод Заявителя, что спорный земельный участок не может быть предметом торгов по основаниям пункта 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ. Нарушения порядка организации и проведения аукциона Комиссией не установлено.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **необоснованной** жалобу <...> на действия Администрации Грибановского сельского поселения Марьяновского муниципального района Омской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на территории Грибановского сельского поселения по лоту № 1 (извещение №100921/0150957/02 от 10.09.2021 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 21.10.2021 № 05-10345.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех

месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>