

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-1430/2020

по результатам рассмотрения жалобы <...> на нарушение процедуры организации и проведения торгов

22.12.2020

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 17.12.2020

Решение в полном объеме изготовлено 22.12.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции»), на нарушение процедуры торгов (далее — Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, зам. руководителя-начальник отдела;

Капранчиков А.В. - член Комиссии, старший государственный инспектор;

Карпенко М.А. - член Комиссии, специалист-эксперт,

в присутствии: представителя организатора торгов — отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными отношениями администрации Новохоперского муниципального района Воронежской области — <...>, в отсутствие представителей надлежащим образом уведомленного заявителя <...>, рассмотрев жалобу на действия отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными отношениями администрации Новохоперского муниципального района Воронежской области (далее — Организатор торгов) при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 36:17:7000007:324, общей площадью 304 кв.м. (идентификационный номер торгов 011220/0110311/01), в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции»,

у с т а н о в и л а:

09.12.2020г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба <...> (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными отношениями администрации Новохоперского муниципального района Воронежской области при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 36:17:7000007:324, общей площадью 304 кв.м., местоположение: Воронежская область, Новохоперский район, юго-западная часть кадастрового квартала 36:17:7000007, разрешенное использование — хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (далее — Аукцион).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению.

Статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции» установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, который распространяется только на те торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством РФ. К числу торгов, проведение которых является обязательным, относятся, в том числе торги организуемые в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством факсимильной и электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

В течении срока рассмотрения жалобы однократно объявлялся перерыв в целях полного и всестороннего рассмотрения обстоятельств настоящего дела.

Как следует из доводов жалобы, Организатором торгов нарушены требования Земельного кодекса РФ в части организации Аукциона по продаже земельного участка, который не может являться предметом торгов вследствие нахождения на нем сооружения.

В просительной части жалобы Заявителем сформулированы следующие требования — признать действия Организатора торгов незаконными и аннулировании торгов, привлечь виновных лиц к административной ответственности.

Представитель Организатора торгов выразил не согласие с доводами жалобы по основаниям, изложенным в возражениях, в удовлетворении требований, указанных в жалобе <...>, просит отказать.

Изучив материалы дела, выслушав пояснения представителя Организатор торгов, в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции», Комиссия установила следующее.

Администрацией Новохоперского муниципального района 23.11.2020г. издано постановление № 379 «О проведении аукциона по продаже земельного участка земель сельскохозяйственного назначения, государственная собственность на которые не разграничена». На основании данного нормативного акта отдел по управлению муниципальным имуществом и земельными отношениями администрации Новохоперского муниципального района Воронежской области выступает Уполномоченным органом при организации и проведении Аукциона.

В соответствии со ст. 39.11 Земельного кодекса РФ 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.

Организатором торгов на официальном сайте РФ в информационно телекоммуникационной сети «Интернет» 01.12.2020г. опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Извещением о проведении Аукциона установлено следующее время и место приема заявок: прием заявок для участия в аукционе осуществляется с 02.12.2020г. по рабочим дням – с понедельника по пятницу с 8-00 до 15-00 часов по адресу: Новохоперский район, г. Новохоперск, ул. Советская, д.26, каб.8.

По информации предоставленной Организатором торгов Комиссии Воронежского УФАС России на участие в аукционе за истекший срок периода приема заявок до рассмотрения настоящего дела по существу подано две заявки.

Представитель Организатор торгов пояснил Комиссии что на спорном земельном участке расположено сооружение – металлическая конструкция, разрушенное сооружение ЗАВ, имеющее фундамент. В подтверждение данного факта в материалы дела предоставлен Акт обследования земельного участка, расположенного по адресу: Воронежская область, Новохоперский район, юго-западная часть кадастрового квартала 36:17:7000007, кадастровый номер <...> :17:7000007:324 от 14.12.2020г.

Комиссия Воронежского УФАС России исследовав требования Земельного кодекса РФ пришла к единому мнению, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона только при наличии двух квалифицирующих признаков: наличия на земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, и данные здание, сооружение, объект незавершенного строительства должны принадлежать гражданам или юридическим лицам.

Представитель Организатора торгов не отрицает наличия на спорном земельном участке сооружения находящегося в аварийном (разрушенном) состоянии, что подтверждается актом обследования земельного участка № б/н от 14.12.2020г., составленного комиссией, состоящей из должностных лиц органов местного самоуправления Новохоперского района и главного архитектора района.

Согласно выписке из Единого государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.08.2019г. в ЕГРН отсутствуют сведения об объекте недвижимости — сооружении, расположенном на спорном земельном участке. Из выписки из ЕГРН от 05.08.2019г. Комиссия установила, что земельный участок с кадастровым номером 36:17:7000007:324 сформирован впервые, сведения о ранее присвоенном государственном учетном номере отсутствуют.

Исходя из норм действующего законодательства (ст. 131 Гражданского кодекса РФ), ст. 4 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» первую категорию недвижимых вещей (сведения о которых подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости характеризует ряд признаков:

- прочная конструктивная связь с земельным участком;
- невозможность перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта;
- создание недвижимости в установленном законом порядке, с соблюдением градостроительных и иных норм и правил;
- государственная регистрация в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;
- объект относится к одной из следующих категорий: здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, земельный участок.

Критерий прочной конструктивной связи с участком понимается в двух аспектах: физическая связь объекта с землей и юридическая связь.

Критерий «наличия юридической связи прав владельца строения с землей, на которой оно воздвигнуто», означает, что не следует признавать недвижимостью строения, построенные на чужой земле и на время, «...важно не столько физическое прикрепление вещи к земельному участку или к зданию, сколько намерение лица, прикрепляющего вещь к имению».

Второй признак недвижимости - «невозможность перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта» - является оценочным и логически связан с предыдущим. При определении, является ли вещь недвижимой, необходимо установить, будет ли причинен такой вещи и ее несущей конструкции значительный ущерб, если переместить ее в другое место.

Третий признак недвижимости (создание недвижимости в установленном законом порядке) прямо не указан в Гражданском кодексе РФ, однако его существование продиктовано гражданским, земельным и градостроительным законодательством. Так, в судебной практике отмечается, что «необходимым условием отнесения объекта к недвижимому имуществу как объекту гражданских прав является не только его конструктивная связь с землей, но и юридическая - то, что он был создан именно как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке с соблюдением градостроительных и иных норм и правил».

Четвертый признак, наличие сведений о регистрации в Едином государственном реестре прав, вытекает из абз. 3 ст. 1 Закона № 122-ФЗ «О регистрации...». Регистрация является формальным признаком недвижимости, однако без ее наличия недвижимая вещь не будет полноценным объектом гражданских прав и не будет включена в гражданский оборот. «Регистрация - это юридический акт

внесения в официальную базу данных сведений о лицах, объектах гражданских прав или действиях, призванную создать относительную правовую определенность для субъектов общественных отношений».

Пятый признак - объект относится к одной из следующих категорий: здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, земельный участок.

Следовательно, установив на основании вышеперечисленных документов, предоставленных Росреестром РФ, отсутствие зарегистрированного права собственности за кем либо размещенного на данном земельном участке сооружения и отсутствие отнесения данных объектов к точной категории недвижимости, Комиссия считает отсутствующим второй квалифицирующий признак, предусмотренным Земельным кодексом РФ, являющимся основанием для невозможности организации аукциона — принадлежность, т. е. установленное право владельца на данный объект.

Оценив пояснения сторон и представленные доказательства Комиссия установила факт размещения на спорном земельном участке сооружения находящегося в аварийном (разрушенном) состоянии, т.е. требующим демонтажа.

Одним из требований п. 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что 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 РФ.

В соответствии с частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатель земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, в срок, установленный соответствующим решением органа местного самоуправления обязан осуществить снос.

При этом пунктами 12 и 13 части 20 статьи 39.11 Земельного кодекса предусмотрено, что в составе извещения обязательно должны быть опубликованы сведения об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев или об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в

соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

Ознакомившись с извещением о проведении Аукциона Комиссия считает подтвержденным факт отсутствия в извещении о проведении аукциона сведений об обязательстве по демонтажу, предусмотренном ст. 39.11 ЗК РФ, следовательно публикации Организатором торгов извещения о проведении Аукциона должны были предшествовать в том числе следующие обстоятельства: осмотр участка, фиксация нахождения на нем вышеуказанного аварийного сооружения, принятие решения органом местного самоуправления о сносе и включение в состав извещения сведений об обязательстве по сносу данного сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке, являющимся предметом Аукциона.

Таким образом, Комиссия установила в действиях организатора торгов нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации обязательных торгов в форме аукциона по продаже земельного участка.

Комиссия, оценивая необходимость выдачи предписания об аннулировании Аукциона должна исходить в том числе из понимания приведут ли такие юридические действия к восстановлению нарушенных прав. Исследовав обстоятельства дела, Комиссия выдавая предписание об аннулировании Аукциона должна обладать доказательствами нарушения порядка проведения непосредственно самой процедуры Аукциона и (или) необходимо доказательство ограничения прав неопределенного круга лиц, которые могли бы иметь намерение принять участие в торгах но по каким либо объективным препятствующим этому обстоятельствам не смогли этого сделать В рассматриваемом случае Комиссия установив факт нарушения Организатором торгов порядка организации аукциона в части размещения на земельном участке с кадастровым номером 36:17:7000007:324, являющемся предметом аукциона, сооружения ЗАВ в аварийном состоянии, считает что данные обстоятельства могут повлечь нарушение прав потенциальных участников Аукциона, возможного победителя Аукциона фактом нахождения на земельном участке сооружения, владелец которого не установлен — из чего следует, что все потенциальные и настоящие участники Аукциона были поставлены в неравные условия конкуренции. Таким образом, Комиссия усматривает нарушение прав неопределенного круга лиц и, следовательно, имеются основания для аннулирования Аукциона.

Рассмотрев довод жалобы о привлечении к административной ответственности виновных должностных лиц Комиссия считает следующее. Как установлено процессуальными нормами КоАП РФ вопрос о возбуждении дела об административном правонарушении и привлечении виновного лица или лиц Организатора торгов к административной ответственности по соответствующей статье КоАП РФ может быть рассмотрен Воронежским УФАС России в течении одного года со дня совершения противоправного деяния.

Таким образом, Комиссия, установив факт нарушения порядка организации процедуры Аукциона в виде отсутствия необходимых сведений в составе извещения приходит к выводу о подтвержденности заявленных в рассматриваемой жалобе требований и оценив имеющиеся документы и обстоятельства настоящего дела, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции», Комиссия

р е ш и л а:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов — отдел по управлению

муниципальным имуществом и земельными отношениями администрации Новохоперского муниципального района Воронежской области при организации и проведении торгов в форме аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 36:17:7000007:324, общей площадью 304 кв.м., местоположение: Воронежская область, Новохоперский район, юго-западная часть кадастрового квартала 36:17:7000007, разрешенное использование – хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (реестровый номер извещения о проведении торгов на 011220/0110311/01), обоснованной.

2. Выдать отделу по управлению муниципальным имуществом и земельными отношениями администрации Новохоперского муниципального района Воронежской области предписание об устранении выявленного нарушения. Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет».

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

Председатель Комиссии
Члены Комиссии

А.В. Логошин
А.В. Капраников
М.А. Карпенко