

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 062/10/18.1-198/2024

Дата принятия решения: 18.04.2024 город Рязань

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

председателя комиссии: <...>

членов Комиссии: <...>

при участии: представителя администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район Рязанской области, в лице <...> действующего на основании доверенности от 01.02.2024 № б/н,

в отсутствие: заявителя <...>, представителя оператора электронной площадки - акционерного общества «Сбербанк – Автоматизированная система торгов», извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу <...> (далее – Заявитель) (вх. № 1864/24 от 11.04.2024) на действия уполномоченного органа и организатора аукциона – администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район Рязанской области, организационно-технические функции по организации аукциона возложены на отдел организации землепользования управления градостроительства и имущественных отношений администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район Рязанской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении аукциона в электронной форме, открытого по форме подачи предложений о цене предмета аукциона и открытого по составу участников, на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:15:0000000:4138, государственная собственность на который неразграниченная, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), общая площадь 2 500 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Рязанская область, Рязанский район, п. Мурмино (извещение № 21000017260000000102, лот № 1 на сайте <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Аукцион), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области поступила жалоба Заявителя действия Организатора торгов, относительно несоответствия данных представленных в извещении о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка.

Из поступившей жалобы следует, что на указанном земельном участке имеется самовольная постройка в виде металлического забора протяженностью более 100 метров, что не отражено в извещении о проведении аукциона и может препятствовать использованию земельного участка по целевому назначению.

По мнению заявителя, согласно подпункту 8 пункту 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) и наличие указанной самовольной постройки препятствует проведению аукциона.

Представитель администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район Рязанской области представил письменные объяснения и пояснил следующее. Ограждение (забор) установлено администрацией муниципального образования – Муниципальное сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области в 2015 году до формирования земельного участка с целью недопущения загрязнения территории. Так же пояснил, что ограждение (забор) будет демонтирован в течение 10 дней с момента проведения аукциона и определения победителя.

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентированы статьей 39.11 Земельного кодекса, пунктом 8 которой установлен исчерпывающий перечень оснований, при которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) земельный участок с кадастровым номером 62:15:0000000:4138, государственная собственность на который неразграниченная, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), общая площадь 2 500 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Рязанская область, Рязанский район, п. Мурмино, поставлен на кадастровый учет 15.09.2023. В ЕГРН сведения об объектах капитального строительства, имеющих на данном земельном участке, не зарегистрированы. В пределах земельного участка расположены следующие объекты недвижимости: сооружение – сети водопроводные, назначение: сооружения коммунального хозяйства с кадастровым номером 62:15:0000000:2291, принадлежащее на праве собственности муниципальному образованию – Рязанский муниципальный район Рязанской области. Ограничений в пользовании и обременений участок не имеет.

Соответственно, лишь наличие на земельном участке зарегистрированного в установленном порядке объекта капитального строительства, является препятствием для проведения аукциона, согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11

Земельного кодекса.

Комиссия, изучив доводы жалобы, рассмотрев материалы дела, выслушав представителя администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район Рязанской области, установила следующее.

На официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru/new, а также на электронной торговой площадке «Сбербанк-АСТ» <https://www.sberbank-ast.ru> 20.03.2024 опубликовано извещение № 21000017260000000102, лот № 1 о проведении аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Рязанская область, Рязанский район, п. Мурмино, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

Дата начала и время начала подачи заявок: 21.03.2024, 09:00. Дата и время окончания подачи заявок: 21.04.2024, 16:00. Дата и время проведения аукциона: 24.04.2024, 10:00.

В извещении о проведении аукциона № 21000017260000000102 также указаны порядок проведения торгов; начальная цена лота; шаг аукциона, тип торгов – аренда; реквизиты решения о проведении торгов – постановление администрации № 428 от 05.03.2024; площадь; срок аренды; предмет торга; права на участок, ограничения прав, иные условия предусмотренные пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Уполномоченный орган и организатор аукциона:

Администрация муниципального образования – Рязанский муниципальный район Рязанской области.

Организационно-технические функции по организации аукциона возложены на отдел организации землепользования управления градостроительства и имущественных отношений администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район Рязанской области.

Согласно статье 39.6 Земельного кодекса договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в пункте 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 Земельного 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 (далее – Градостроительный кодекс).

Пунктом 10 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса установлено, что под объектом капитального строительства понимается 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).

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса 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, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 8 Гражданского кодекса в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Из вышеуказанных норм следует, что указанные в подпункте 8 пункте 8 статьи 39.11 Земельного кодекса здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке, должны относиться к объектам капитального строительства (недвижимое имущество), и факт их нахождения должен быть подтвержден документально.

Организатором торгов к извещению представлены выписки из ЕГРН от 26.01.2024 № КУВИ-001/2024-26378353; от 11.10.2023 № КУВИ-001/2023-231390550 в отношении земельного участка с кадастровым номером 62:15:0000000:4138, явившегося предметом аукциона.

Согласно представленных выписок из ЕГРН в пределах земельного участка расположены лишь инженерные системы – водопроводные сети. Какие-либо иные объекты недвижимости в границах земельного участка отсутствуют.

Кроме того, ограждение не является объектом недвижимости – объектом капитального строительства (зданием, строением, сооружением), применительно к пункту 10 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса и пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса.

В связи с изложенным, при совокупности указанных выше обстоятельств Комиссия Рязанского УФАС России пришла к выводу об отсутствии в действиях Организатора торгов нарушений законодательства Российской Федерации, а именно порядка размещения информации об Аукционе, которые являются основанием для отмены Аукциона, или внесения изменений в обжалуемую аукционную документацию.

Извещение о проведении аукциона содержит все предусмотренные законом сведения о его предмете.

Предусмотренные законом основания для удовлетворения жалобы отсутствуют.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Рязанского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов, при проведении Аукциона необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.

