

РЕШЕНИЕ

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – Руководителя управления,

членов Комиссии:

<...>. – начальника отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

<...>. – специалиста эксперта отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

с участием:

<...> – Заявителя,

<...> – представителя администрации Орловского городского поселения – по доверенности от 04.08.2023 г.,

<...> – представителя администрации Орловского городского поселения – по доверенности от 04.08.2023 г.,

рассмотрев жалобы <...>(далее - Заявитель) по делу № 043/10/18.1-68/2023 на действия администрации Орловского городского поселения Кировской области (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:25:310107:401, площадью 8765 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: складские площадки, расположенного по адресу: Россия, Кировская область, Орловский район, г. Орлов (далее - Аукцион),

УСТАНОВИЛА:

31.07.2023 в Кировское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона вх. № 4815-ЭП/23,

кроме того 04.08.2023 в Кировское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия организатора торгов перенаправленная письмом ФАС России от 03.08.2023 № 04/62200/23 (вх. № 4964-ЭП/23 от 04.08.2023).

Заявитель считает, что Организатором торгов был нарушен порядок проведения торгов, установленный п. 8 и п. 9 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, а именно при осмотре участка с кадастровым номером 43:25:310107:401 на месте был обнаружен комплекс строений из двух зданий: действующей пилорамы с установленным оборудованием и рабочими, и здания на границе с участком с кадастровым номером 43:25:310107:401, также вся территория отсыпана щебнем. Таким образом, по мнению Заявителя территория активно используется местным предпринимателем, и явно противоречит аукционной документации, опубликованной на сайте <https://torgi.gov.ru> в извещении №22000165110000000009.

По мнению Заявителя, данное обстоятельство прямо запрещает использовать указанный земельный участок в качестве предмета аукциона, а, следовательно, делает из вышеуказанных торгов незаконную процедуру, противоречащую законодательству Российской Федерации.

Рассмотрение антимонопольным органом жалобы на нарушение процедуры торгов осуществляется в соответствии и в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Рассмотрение жалобы № 043/10/18.1-803/2023 назначено на 08 августа 2023 года в 14 часов 00 минут. Кировским УФАС России в адрес Заявителя, а также Организатора торгов направлено уведомление о рассмотрении жалобы.

У Организатора торгов истребованы: копии поступивших заявок на участие в Аукционе с приложениями, письменные пояснения по доводам жалобы с приложением подтверждающих документов.

В своих письменных пояснениях Организатор торгов сообщил следующее. При составлении документации о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка нормы Земельного Кодекса РФ не нарушены. Администрацией проведены кадастровые работы по установлению границ земельного участка, а также определено его место положение и площадь.

По результатам проведенной работы составлен межевой план, в котором отсутствует информация о зарегистрированных (на указанном земельном участке) в установленном порядке объектах недвижимости.

Таким образом, на момент разработки аукционной документации Организатор торгов не располагал сведениями о наличии зарегистрированных объектов недвижимости на земельном участке.

Второе здание располагается за границами участка с кадастровым номером 43:25:310107:401.

Информация о наличии собственников строений, расположенных на земельном участке, являющимся предметом аукциона, у Организатора торгов отсутствует.

Просил признать жалобу необоснованной.

08.08.2023 г. на заседании Комиссии Кировского УФАС России Заявитель извещенный о дате, месте и времени рассмотрения жалобы, доводы, изложенные в ней, поддержал.

Присутствовавшие на заседании Комиссии Кировского УФАС России представители Организатора торгов поддержали свою позицию, изложенную в письменных пояснениях, и просили признать жалобу необоснованной.

Изучив имеющиеся в деле материалы, заслушав доводы Организатора торгов, Комиссия Кировского УФАС России пришла к следующим выводам.

Организатором торгов 20.06.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт), а также на электронной торговой площадке (далее - ЭТП) <https://www.sberbank-ast.ru> в сети Интернет размещено извещение № 22000165110000000009, Лот № 1 земельный участок с кадастровым номером 43:25:310107:401, площадь 8765 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: складские площадки, расположен по адресу: Россия, Кировская область, Орловский район, г. Орлов.

Аукцион проведен на основании Постановления администрации Орловского городского поселения от 19.06.2023 № 81-П.

Время начала и завершения приема заявок – с 00 часов 00 минут 21.06.2023 до 00 часов 00 минут 13.07.2023.

Дата рассмотрения заявок – 18.07.2023.

Согласно протоколу заседания комиссии по рассмотрению заявок на участие в электронном аукционе № 1/23-1 от 18.07.2023 было зарегистрировано 8 заявок на участие в аукционе, к участию в аукционе было допущено 8 заявок, в том числе, заявка Заявителя.

Согласно протоколу подведения итогов электронного аукциона, на право заключения договора аренды земельного участка №2/23-1 от 24.07.2023 г. определен победитель аукциона.

Порядок организации и проведения Аукциона установлен статьями 39.11 и

39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно п. 8 и п. 9 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, или находящиеся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, указанных в данных пунктах.

Из материалов, приложенных к жалобе (фотографии земельного участка) следует, что на спорном земельном участке размещено деревянное строение (в указанном строении расположены деревообрабатывающие станки).

Вместе с тем здания, строения, сооружения 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.

Согласно пояснениям представителей администрации установлено, что строение возведено без получения разрешительной документации.

При определении правил п. 8 и п. 9 ч. 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации воля законодателя была направлена на обеспечение исключительного права собственника объекта недвижимости на землепользование и принципа единства судьбы объекта недвижимости и земельного участка.

Как следует из обстоятельств дела, в рассмотренном споре необходимость обеспечения этого принципа в отношении объекта, возведенного без законных на то оснований, и исключительного права на землепользование для третьих лиц отсутствуют, поэтому в проведении торгов не могло быть отказано со ссылкой на названную норму земельного законодательства.

В п. 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что по смыслу ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение; при этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости.

При решении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от

осуществления государственной регистрации права собственности на нее, необходимо установить наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации с соблюдением градостроительных норм и правил.

Имеющиеся материалы дела подтверждают, что какие-либо объекты недвижимости, имеющие статус «актуальные, ранее учтенные» на земельном участке, который является предметом Аукциона, отсутствуют (выписка из ЕГРН об объекте недвижимости – земельный участок кад. №43:25:310107:401).

Какие-либо иные доказательства, подтверждающие, что объект, расположенный на земельном участке, является недвижимостью в силу качественных критериев, указанных в ст. 130, 131 ГК РФ, в материалах дела отсутствуют.

Таким образом, довод Заявителя о том, что земельный участок с кадастровым номером 43:25:310107:401 не может быть предметом Аукциона, так как на нем находится объект недвижимости является несостоятельным.

Данный вывод коррелируется с судебной практикой (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19.06.2019 № 309-ЭС19-10454 по делу № А60-256102018, Определение Верховного Суда РФ от 04.03.2021 № 301-ЭС21-233 по делу № А79-13857/2018).

На основании изложенного и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А:

Признать необоснованной жалобу <...> на действия Организатора торгов – администрации Орловского городского поселения Кировской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 43:25:310107:401, площадью 8765 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: складские площадки, расположенного по адресу: Россия, Кировская область, Орловский район, г. Орлов (извещение № 22000165110000000009).

В соответствии со ст. 52 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>