

РЕШЕНИЕ № 064/10/18.1-335/2021

о признании жалобы необоснованной

2 апреля 2021 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. ... – врио заместителя руководителя управления, председатель Комиссии;
2. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

... – заявителя (паспорт),

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 договора аренды земельного участка по извещению от 18.02.2021, размещенному на сайте admbal@bk.ru (Лот № 2), руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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 договора аренды земельного участка по извещению от 18.02.2021, размещенному на сайте admbal@bk.ru (Лот № 2) (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.

В жалобе Заявитель указывает, что Аукцион проведен с нарушением Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) в связи с тем, что на спорном земельном участке располагается автостоянка, имеется объект недвижимости и другое неуказанное в извещении имущество.

18.02.2021 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" было размещено извещение № 180221/0305313/01 на заключение договора аренды земельного участка (Лот № 2), а также на сайте admbal@bk.ru.

Предметом торгов по Лоту № 2 является:

- аренда земельного участка (кадастровый номер 64:40:020207:27) общей площадью 2 833 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м. р-н, г.п. город Балаково, ул. Саратовское шоссе, з/у 65/6, начальная цена: 658 457 рублей.

Также извещением о проведении Аукциона установлено, что разрешенное использование данного земельного участка – служебные гаражи.

В подтверждение указанных выше доводов Заявителем представлены фотографии стоянки.

Комиссия Саратовского УФАС России, исследовав и оценив представленные доказательства, не может считать представленные фото достаточными доказательствами, поскольку из содержания представленных материалов невозможно достоверно установить, дату, место и время съемки.

В соответствии с 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.

В силу п. 8 ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в кадастр недвижимости вносятся, в том числе, основные сведения об объекте недвижимости: кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, либо кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, машино-место, если объектом недвижимости является помещение, машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой

расположена комната, если объектом недвижимости является комната).

При этом, требования пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ направлены на обеспечение исключительного права собственника объекта недвижимости на землепользование и принципа единства судьбы объекта недвижимости и земельного участка (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10.03.2017 N Ф01-152/2017 по делу N А11-13473/2015).

Здания, строения, сооружения, указанные в пп. 8 п. 8 ст. 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 (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 26.04.2017 N Ф09-1528/17 по делу N А76-20478/2016).

Тогда как, представленные Заявителем материалы не подтверждают то обстоятельство, что данные объекты принадлежат гражданам или юридическим лицам, а также, что данные объекты препятствуют использованию земельного участка.

Также не представлены доказательства о регистрации прав на эти объекты в ЕГРН.

Тогда как, в Определении Верховного Суда РФ от 19.07.2019 N 309-ЭС19-10454 по делу N А60-25610/2018 суд приходит к выводу, что объекты должны быть зарегистрированы в ЕГРН, должен быть проведен их кадастровый учет.

В Определении Верховного Суда РФ от 20.04.2020 N 306-ЭС20-4335 по делу N А65-14186/2019 суд делает вывод о том, что земельный участок не может быть предметом торгов в случае если строения препятствуют реализации земельного участка на торгах; что земельный участок не может быть фактически использован победителем торгов.

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

При таких обстоятельствах доводы Заявителя не могут быть признаны обоснованными.

Учитывая изложенное, на основании ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

РЕШИЛА:

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 договора аренды земельного участка по извещению от 18.02.2021, размещенному на сайте

admbal@bk.ru (Лот № 2), необоснованной.

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

Председатель Комиссии: ...

Члены Комиссии: ...

...