

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-1426/2020

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

28.12.2020

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 23.12.2020

Решение в полном объеме изготовлено 28.12.2020

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;

Грибанова Н.А. - член Комиссии, старший государственный инспектор;

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

в отсутствие надлежащим образом уведомленных сторон,

рассмотрев жалобу гр. <...> на действия организатора торгов – администрацию Кантемировского городского поселения Кантемировского муниципального района Воронежской области при организации и проведении торгов в форме аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 36:12:0100033:423, общей площадью 70 кв.м., местоположение: Воронежская область, Кантемировский район, р.п. Кантемировка, ул. Декабристов, 129, участок 15а, разрешенное использование – хранение автотранспорта (реестровый номер извещения № 091220/0845545/01), в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции»,

У С Т А Н О В И Л А:

14.12.2020г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба <...> на действия организатора торгов – администрацию Кантемировского городского поселения Кантемировского муниципального района Воронежской области (далее - Администрация) при организации и проведении торгов в форме аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 36:12:0100033:423 (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.

Как следует из доводов жалобы, Организатором торгов нарушены требования Земельного кодекса РФ в части организации Аукциона по продаже земельных участков, которые не могут являться предметом торгов вследствие нахождения на них сооружения.

В просительной части жалобы Заявителем сформированы следующие требования — принять меры по ликвидации незаконно возведенной постройки на земельном участке.

Организатор торгов выразил несогласие с доводами жалобы по основаниям, изложенным в возражениях, в удовлетворении требований, указанных в жалобе <...>, просит отказать.

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

07.12.2020г. Администрацией принято постановление № 245 «О проведении торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка», согласно которому принято решение провести торги в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений по цене продажи права на заключение договора аренды земельного участка из категории – «Земли населенных пунктов», сроком на 3 года, разрешенное использование: объекты гаражного назначения, с кадастровым номером 36:12:0100033:423, общей площадью 70 кв.м., местоположение: Воронежская область, Кантемировский район, р.п. Кантемировка, ул. Декабристов, 129, участок 15а.

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» 09.12.2020г. опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Дата начала приема заявок - 09.12.2020г.

Дата окончания приема заявок – 11.01.2021г.

Проведение аукциона назначено на 13.01.2021г.

Согласно извещению предметом аукциона является право на заключение договора аренды земельного участка, разрешенное использование: объекты гаражного назначения, общей площадью 70 кв.м., расположенного по адресу: Воронежская область, Кантемировский район, р.п. Кантемировка, ул. Декабристов, 129, участок 15а, кадастровый номер <...> :12:0100033:423, категория земель - земли населенных пунктов. Ограничения (обременения) отсутствуют. Начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка - 3110 рубля, шаг аукциона – 93 рубля 30 копеек, величина задатка – 3110 рублей, срок аренды земельного участка - 3 (три) года. С иными сведениями о предмете аукциона претенденты могут ознакомиться по месту приема заявок.

Извещением установлены предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми домами и зоны планируемого размещения жилой застройки.

Также установлены условия (обязанности) по использованию земельного участка – благоустройство и условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения - к электрическим сетям ПАО «МРСК Центра» «Воронежэнерго» имеется техническая возможность подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на земельный участок.

Кроме того, определены условия подачи заявок, порядок внесения и возврата задатка, порядок подачи и приема заявок на участие в аукционе, порядок проведения аукциона, заключение договора аренды.

Информация о каком-либо сооружении либо постройке в извещении отсутствует. 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.

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.

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;

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в ЕГРН отсутствуют сведения об объектах недвижимости — сооружении, расположенном на спорном земельном участке.

Кроме того, Администрацией предоставлен акт обследования земельного участка по адресу: Воронежская область, Кантемировский район, р.п. Кантемировка, ул. Декабристов, 129, участок 15а от 17.12.2020г., согласно которому на указанном земельном участке размещено движимое имущество – контейнер, что не является препятствием для инициирования процедуры продажи права на заключение договора аренды земельного участка с аукциона.

В соответствии со статьей 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое

имущество, недвижимостью) 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. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Таким образом, оценив фактические обстоятельства дела в совокупности с представленными доказательствами, Комиссия, принимая во внимание то, что Заявитель не обеспечил явку своего представителя при рассмотрении жалобы, не представил доказательств и фактов подтверждения нахождения строений на земельном участке, не усматривает признаков нарушения в действиях организатора торгов - администрации Кантемировского городского поселения Кантемировского муниципального района Воронежской области, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции», Комиссия

р е ш и л а:

Признать жалобу <...> на действия организатора торгов — администрацию Кантемировского городского поселения Кантемировского муниципального района Воронежской области (далее - Администрация) при организации и проведении торгов в форме аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 36:12:0100033:423 (реестровый номер извещения № 091220/0845545/01), необоснованной.

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

Н.А. Грибанова

М.А. Карпенко