

РЕШЕНИЕ

по жалобе ...

14.10.2021г.

г.о. Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: начальника отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов ..., ведущего специалиста – эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов ..., специалиста – эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов ... (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу ... (далее – Заявитель) на действия Муниципального учреждения - Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Клявлинский Самарской области (далее – МУ КУМИ муниципального района Клявлинский, Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение №190821/0528543/01, <https://torgi.gov.ru>) (далее – Аукцион),

в присутствии представителя Организатора торгов – ... (приказ); участника Аукциона - ... (паспорт), Заявитель в рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи не участвовал, надлежащим образом извещен, ходатайств не заявлял.

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

05.10.2021г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ... на действия МУ КУМИ муниципального района Клявлинский Самарской области при проведении Аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель,

Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, извещение о проведении аукциона содержит недостоверную информацию, а именно отсутствует указание на то, что на земельном участке присутствуют объекты капитального строительства, самовольные постройки.

МУ КУМИ муниципального района Клявлинский Самарской области просило отказать в удовлетворении жалобы Заявителя, указывая на правомерность своих действий при проведении Аукциона. Представило документы и сведения, запрошенные уведомлением Самарского УФАС России от 08.10.2021 г. № 10248/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

19.08.2021г. Извещение о проведении торгов было размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>, а также на официальном сайте администрации Клявлинского района и в газете «Знамя Родины».

Предметом Аукциона является: право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская область, р-н Клявлинский, с/п Старое Семенкино, с кадастровым номером 63:21:1102003:6, категорией земель – земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием – для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, общей площадью 21 338 кв.м.

Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) установлена в размере: 1 785,99 (Одна тысяча семьсот восемьдесят пять) руб. 99 коп.

Размер задатка: 178,60 (Сто семьдесят восемь) руб. 60 коп.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Аукцион проводится на основании распоряжение КУМИ муниципального района Клявлинский № 199 от 16.08.2021 года «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

В силу части 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации, целью проведения торгов в форме аукциона является достижение наиболее высокой цены, по которой может быть реализовано имущество. Публикация извещений о проведении торгов направлена на привлечение наибольшего количества потенциальных покупателей с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены). Ненадлежащая форма доведения информации о публичных торгах является нарушением порядка проведения торгов, что может повлечь признание торгов недействительными.

Согласно части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В соответствии с частью 19 статьи 39.11 ЗК 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.

Частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлен перечень сведений, которые должны быть указаны в извещении. Согласно, пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении должна быть указана информация о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок и об ограничениях этих прав.

Пунктом 8 части 8 статьи 39.11 ЗК 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 Российской Федерации.

Таким, образом объекты недвижимости, перечисленные в пункте 8 части 8 статьи 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.

Из пояснений МУ КУМИ муниципального района Клявлинский следует, что на спорном земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства и самовольные постройки.

Организатором торгов в материалах жалобы представлена Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 63:21:1102003:6.

Согласно указанной Выписке в графе «Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости» отсутствуют сведения о расположенных на нем объектах недвижимости.

В материалах жалобы также представлено письмо Администрации Сельского поселения Старое Семенкино муниципального района Клявлинский Самарской области от 02.08.2021г. №124.1 Из указанного письма следует, что на земельном участке с кадастровым номером 63:21:1102003:6, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, р-н Клявлинский, с/п Старое Семенкино, зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства, обладающих признаками самовольной постройки, не имеется.

Вместе с тем, представленные Заявителем распечатки с публичной кадастровой карты, а также с Яндекс. Карты не подтверждают наличие на земельном участке, являющегося предметом Аукциона, объектов капитального строительства, принадлежащих на праве собственности гражданам или юридическим лицам.

Положения пункта 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ призваны обеспечить гарантии собственникам зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и препятствовать неправомерному отчуждению земельного участка, на котором находится строение и не создавать ситуацию, при которой земельный участок принадлежит одному лицу, а объект недвижимости другому.

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что представленными в

материалах жалобы документами не подтверждено законное нахождение на спорном земельном участке объектов недвижимости.

В связи с изложенным, в действиях МУ КУМИ муниципального района Клявлинский Самарской области отсутствует, нарушений пункта 4 части 21, пункта 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Вместе с тем, Комиссия Самарского УФАС России отмечает, что жалоба от Заявителя поступила 05.10.2021г. после проведения Аукциона (28.09.2021г.). В соответствии с Протоколом №17/21 от 06.10.2021г. победителем Аукциона признан ..., в связи с чем наличие или отсутствие объектов недвижимости на спорном земельном участке права и законные интересы Заявителя не затрагивают.

Кроме того, в рассматриваемых действиях Организатора торгов отсутствует состав административного правонарушения, предусмотренный частью 3 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу необоснованной.