РЕШЕНИЕ

по делу №051/10/18.1-423/2019

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена «11» июня 2019 года

В полном объёме решение изготовлено «14» июня 2019 года

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС России) в составе:

председатель комиссии Мурманского УФАС России:

Чеченина С.А. – руководитель Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

члены комиссии Мурманского УФАС России:

Калитина Н.А. - заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Полищук М.С. – начальник отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии представителя Комитета имущественных отношений города Мурманска – начальника отдела юридического и кадрового обеспечения Комитета <...> по доверенности от 16.11.2018 г. №32,

в присутствии заявителя <...>,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту решения – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (далее по тексту решения – Заявитель) на действия Комитета имущественных отношений города Мурманска (далее по тексту – Организатор торгов, Комитет) при проведении открытого аукциона по Извещению №220419/10638207/01 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым №51:20:0002057:47, местоположение земельного участка: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Октябрьский административный округ, улица Воровского (Лот №5) (далее - аукцион, торги),

УСТАНОВИЛА:

<...> в поданной жалобе указал, что Организатором торгов при проведении открытого аукциона по Извещению №220419/10638207/01 по Лоту №5 был нарушен подпункт 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, так как на спорном участке расположено действующее предприятие, в отношении которого не принято решение о сносе.

Заявитель также указал на нарушение пункта 12 статьи 21 Земельного кодекса РФ, согласно которому извещение о проведении аукциона должно содержать сведения об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершённого строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен и считает, что его действия соответствовали требованиям действующего законодательства.

Частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции) предусмотрено, что право на обжалование содержания конкурсной документации имеют только лица, подавшие заявку на участие в торгах. Иные лица вправе обжаловать в антимонопольный орган нарушения, связанные с размещением информации о проведении торгов и порядком подачи заявок, права или законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов. Данная правовая позиция подтверждена Определением Верховного Суда РФ от 22.06.2018 N 309-КГ18-7733 по делу N А76-7435/2017.

Открытый аукцион по Извещению №220419/10638207/01 по Лоту №5 состоялся 28.05.2019 г.

04.06.2019 г. в адрес Мурманского УФАС поступила жалоба <...>

Установлено, что Заявитель не являлся участником аукциона и не подавал заявку на участие в указанном аукционе. Однако жалоба <...> принята к рассмотрению, поскольку содержит указание на нарушение порядка размещения информации о проведении торгов.

В ходе рассмотрения дела Заявитель устно пояснил, что отсутствие в аукционной документации информации о нахождении объекта недвижимости на земельном участке, выставленном на торги, явилось причиной не подачи заявки на участие в аукционе.

Также Заявитель пояснил, что ранее осматривал данный земельный участок и полагает, что объект, расположенный на нём является недвижимым.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив доводы Заявителя, возражения Организатора торгов, исследовав представленные сторонами документы, приходит к следующим выводам.

Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 Земельного кодекса РФ, 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ исключительное право аренды на приобретение земельных участков в собственность или аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Представитель Комитета пояснила, что земельный участок с кадастровым №51:20:0002057:47, расположенный в г. Мурманск, Октябрьский административный округ, улица Воровского, использовался на основании договора аренды, заключённого между Комитетом имущественных отношений города Мурманска, <...> и <...>, под торговый

павильон общей площадью 488 кв.м.

Апелляционным определением Мурманского областного суда от 25.02.2016г. по делу №33-634/2016 право общей долевой собственности граждан <...> и <...> на объект, расположенный на рассматриваемом земельном участке, признано отсутствующим, в связи с чем 28.03.2018 г. в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о прекращении права собственности на имущество, не являющееся объектом недвижимости (кадастровый номер земельного участка 51:20:0002057:47).

Согласно Апелляционного определения Мурманского областного суда от 25.02.2016г. по делу №33-634/2016 объект, расположенный на рассматриваемом земельном участке, является сборным сооружением со стенами из металлических листов, закреплённых на металлическом каркасе, все его конструкции являются сборно-разборными.

Комитет имущественных отношений города Мурманска обратился в суд с исковым требованием об освобождении гражданами <..> и <..> занимаемого земельного участка.

Решением Октябрьского районного суда города Мурманска от 22.04.2019 г. по делу №2-3008/2019 исковые требования Комитета имущественных отношений города Мурманска о понуждении вышеуказанных лиц освободить земельный участок удовлетворены.

Суды указали, что торговый павильон площадью 488 кв.м., расположенный на земельном участке по адресу город Мурманск, ул. Воровского, в районе дома 20, представляет собой разновидность временной постройки, не обладающей фактическими признаками, характеризующими его как недвижимость.

Исходя из изложенного, объекты, расположенные на земельном участке и не обладающие признаками недвижимого имущества, не могут быть отнесены к объектам, поименованным в подпункте 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, наличие которых на участке влечёт невозможность проведения аукциона.

Согласно позиции Верховного суда РФ от 02.02.2018 г. №304-КГ17-21901 неисполнение вступившего в законную силу судебного акта по освобождению земельного участка от расположенных на нем сооружений на дату проведения аукциона не нарушает права и законные интересы заявителя, участвовавшего в торгах и не ставшего победителем.

В соответствии с подпунктом 12 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать информацию об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершённого строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев.

Установлено, что на рассматриваемом земельном участке здания, сооружения или объекты незавершённого строительства, являющиеся самовольной постройкой, не располагаются. Судебные акты или решения соответствующего органа о сносе не принимались.

Таким образом, информационное сообщение о проведении открытого аукциона по Извещению №220419/10638207/01 по Лоту №5 содержало все необходимые сведения, предусмотренные статьёй 39.11 Земельного кодекса РФ. Процедура проведения торгов на право аренды земельного участка не нарушена.

В ходе рассмотрения настоящего дела <...> устно заявил ходатайство о переносе рассмотрения дела в целях предоставления дополнительных доказательств, подтверждающих, что объект, расположенный на рассматриваемом земельном участке, является недвижимым имуществом.

Председателем Комиссии в удовлетворении ходатайства отказано в связи с тем, что в

материалах дела имеются вступившие в законную силу судебные решения, устанавливающие, что расположенный на земельном участке объект не обладает признаками недвижимого имущества.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, Комиссия Мурманского УФАС России, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия Комитета имущественных отношений города Мурманска при проведении открытого аукциона по Извещению №220419/10638207/01 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым №51:20:0002057:47, местоположение земельного участка: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Октябрьский административный округ, улица Воровского, (Лот №5), необоснованной.

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

Председатель комиссии

Мурманского УФАС России: С.А.Чеченина

Члены комиссии

Мурманского УФАС России: Н.А. Калитина

М.С.Полищук