

Решение № 055/10/18.1-828/2023

о признании жалобы необоснованной

26.07.2023

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу индивидуального предпринимателя <...> (далее – ИП <...>, Заявитель) на действия департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (далее – Департамент Организатор торгов, Ответчик) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:169046 (извещение № 102 размещено на официальном сайте Администрации города Омска www.adtomsk.ru, извещение № 22000143720000000036 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

в отсутствие Заявителя, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения жалобы,

при участии представителей Ответчика – <...> (доверенность от 26.07.2023 № Исх-ДАГ 02-02/7031, удостоверение № 27н/23), <...> (доверенность от 26.07.2023 № Исх-ДАГ 02-02/7030, удостоверение № 646/22), <...> (доверенность от 11.05.2023 № Исх-ДАГ 02-02/4330, удостоверение № 367/20),

в присутствии представителей ООО «Сибирский строитель»: <...> (доверенность б/н от 24.07.2023, личность удостоверена паспортом), <...> (доверенность б/н от 24.07.2023, личность удостоверена паспортом),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 18.07.2023 № 6617-ИП/23), который полагает, что Администрацией при проведении аукциона нарушен пункт 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Заявитель указывает, что согласно извещению о проведении аукциона на земельном участке с кадастровым номером 55:36:000000:169046 расположены: навалы грунта, детская площадка, обустроенная игровая площадка, металлический вагончик (бытовка), лавочки, фонари уличного освещения, которые администрацией Кировского административного округа города Омска планируется включить в план выноса движимого имущества на территории Кировского административного округа города Омска на III квартал 2023 года. Организатором аукциона собственник указанных объектов не установлен.

В соответствии с пунктом 4.2 проекта договора (приложение № 2 к извещению о проведении аукциона) арендодатель обязан передать арендатору участок в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных договором. Однако до фактического освобождения земельного участка от расположенных на нем вышеуказанных объектов данный земельный участок не может быть использован для целей в соответствии с его разрешенным использованием.

Пунктом 10.3 проекта договора также предусмотрено, что случае нахождения на участке каких-либо объектов арендатор при необходимости освобождает участок за счет собственных средств, претензий к арендодателю арендатор не имеет.

Таким образом, по мнению Заявителя, Департамент незаконно возлагает обязанность выноса вышеуказанных объектов на арендатора.

Также Заявитель указывает, что в соответствии с извещением о проведении аукциона для земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:169046 обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:811. Однако, осмотром земельного участка установлено, что такой доступ фактически невозможен, поскольку на земельном участке с кадастровым номером 55:36:000000:811 частично расположена автодорога с улицы Конева, с учетом рельефа местности возможность въезда с улицы Конева либо с какого-либо иного направления на указанный земельный

участок отсутствует.

Доступ на земельный участок с кадастровым номером 55:36:000000:169046 возможен лишь посредством земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:110212:226 и 55:36:000000:150502, которые находятся в частной собственности и правовые основания для их использования Департаментом не определены.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 55:36:000000:169046 сформирован таким образом, что доступ к нему ограничен и делает невозможным его использование в соответствии с целевым назначением, за исключением собственников земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:110212:226 и 55:36:000000:150502, таким образом, по мнению Заявителя, созданы неравные условия для участников аукциона.

На основании изложенного, Заявитель просит признать не соответствующими действующему законодательству действия Департамента при проведении аукциона.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 19.07.2023 № ГЛ/4362/23 Департаментом представлены возражения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также копии запрашиваемых документов (вх. от 25.07.2023 № 6821/23).

В письменных пояснениях Ответчик отмечает, что упомянутые в пункте 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ объекты должны отвечать признакам недвижимого имущества, то есть иметь прочную связь с землей.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в границах земельного участка расположены сооружения (электроэнергетики) с кадастровым номером 55:36:000000:164656, находящиеся в собственности АО «Омскэлектро», получение разрешения на строительство, а также предоставление земельного участка в целях эксплуатации данного линейного сооружения не требуется, в связи с чем, земельный участок может быть предметом аукциона (в соответствии с положениями части 3 статьи 39.36 ЗК РФ, постановления Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300, постановления Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816).

Согласно сведениям из ЕГРН какие-либо иные объекты недвижимости в пределах земельного участка отсутствуют.

Перечисленные в акте обследования объекты не обладают признаками недвижимого имущества, что не препятствует инициированию процедуры аукциона, равно как и использованию земельного участка в рамках

заключенного по результатам аукциона договора аренды.

Департамент отмечает, что реализация земельного участка посредством аукциона происходит в рамках второго этапа проекта межевания территории, утвержденного постановлением Администрации города Омска от 18.11.2022 № 910-п. В рамках третьего этапа проекта межевания территории предусмотрено перераспределение земельных участков, в результате которого запланировано оборудование детской площадки для нескольких многоквартирных домов.

Наличие объектов движимого имущества не препятствует использованию земельного участка арендатором. При этом вопрос выноса детской площадки остается на усмотрение победителя аукциона.

По вопросу доступа к земельному участку Департамент отмечает, что согласно сведениям, содержащимся в общедоступном ресурсе «Публичная кадастровая карта», земельный участок обеспечен доступом с земель общего пользования со стороны улицы Конева (земельный участок с кадастровым номером 55:36:000000:811). Все обязательные сведения, которые в силу части 21 статьи 39.11 ЗК РФ должны содержаться в извещении, включены в него. Информация о том, каким образом осуществляется доступ на земельный участок, к числу обязательных сведений не относится.

На основании изложенного, Ответчик просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

2.1. В материалы настоящего дела поступили письменные возражения на жалобу от лица, подавшего заявку на участие в аукционе – ООО «Сибирский строитель» (вх. от 21.07.2023 № 6734-ЭП/23), в которых последний отмечает, что Департамент по результатам аукциона готов передать победителю участок в состоянии, пригодном для использования, то есть без наличия на земельном участке объектов капитального строительства, которые бы препятствовали строительству. Наличие на участке объектов, указанных в жалобе, никаким образом не препятствует строительству многоквартирного жилого дома. Вынос временных объектов и заключение договора аренды с победителем аукциона является распространенной практикой.

Относительно условий проекта договора, изложенных в пункте 10.3, ООО «Сибирский строитель» отмечает, что Департамент в соответствии с требованиями закона установил срок выноса объектов с земельного участка, о чем указано в аукционной документации. Если победитель аукциона захочет освободить участок раньше установленного срока, то он может это сделать самостоятельно и за свой счет.

ООО «Сибирский строитель» также обращает внимание, что на предлагаемом земельном участке расположена детская площадка и

элементы благоустройства. Этот факт увеличивает интерес к участку в несколько раз, поскольку наличие на земельном участке детской площадки ведет к тому, что победитель аукциона может не строить детскую площадку к планируемому многоквартирному жилому дому. Потенциальный арендатор непосредственно заинтересован в сохранении существующей детской площадки, чтобы по завершению строительства многоквартирного дома оформить благоустройство в едином стиле, чтобы детской площадкой могли пользоваться жители трех домов (3-я Енисейская, д. 28, 3-я Енисейская д. 28/1 и вновь построенный жилой дом).

По вопросу доступа к земельному участку с кадастровым номером 55:36:000000:169046 ООО «Сибирский строитель» указывает, что подъезд к данному земельному участку возможен посредством земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:811. При осмотре территории на местности четко видна подъездная дорога, которая начинается с территории соседнего микрорайона «Алмаз» и проходит по территории участка с кадастровым номером 55:36:000000:811. Именно этой дорогой пользовались строители при возведении подпорной стенки, которая граничит с земельным участком с кадастровым номером 55:36:000000:169046. Кроме того, проезд возможен через земельный участок 55:36:000000:150502.

На основании изложенного, ООО «Сибирский строитель» считает, что Департамент провел все необходимые мероприятия по подготовке данного аукциона в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что Администрацией города Омска издано распоряжение от 13.06.2023 № 152-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

15.06.2023 Департаментом на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 22000143720000000036 (лот № 1) о проведении электронного аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:36:000000:169046. Местоположение: Российская Федерация, Омская область, город Омск, Кировский административный округ, улица 1-я Енисейская. Площадь земельного участка: 6537 кв. м. Вид разрешенного использования: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)» установлен согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденным решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008

года № 201. Целевое использование земельного участка: строительство многоквартирного дома высокой этажности.

Начальная цена предмета аукциона: начальный размер ежегодной арендной платы составляет 11 081 500 рублей. «Шаг аукциона» – 332 445 рублей. Размер задатка: 5 540 750 рублей. Срок действия договора аренды: 8 лет 8 месяцев.

Дата начала и окончания срока приема заявок: с 20.06.2023 с 00 часов по 19.07.2023 до 12 часов. Дата определения участников аукциона – 21.07.2023. Дата проведения аукциона – 24.07.2023 в 10 часов.

Адрес подачи заявок и места проведения электронного аукциона: электронная торговая площадка РТС-тендер (www.rts-tender.ru).

Аналогичное извещение размещено также на официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru (извещение № 102, лот № 1).

Уведомлением Омского УФАС России от 19.07.2023 № ГЛ/4362/23 аукцион приостановлен.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, Комиссия признала жалобу **необоснованной**, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в

случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В силу части 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11-39.13 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

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 (часть 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

Частями 1, 3 статьи 39.13 ЗК РФ предусмотрено, что аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных названной статьей.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным

видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);

Согласно части 3.3 статьи 39.13 ЗК РФ в извещении о проведении электронного аукциона в качестве места подачи заявок и места проведения аукциона указывается адрес электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которой проводится электронный аукцион.

Электронный аукцион проводится на электронной площадке ее оператором из числа операторов электронных площадок, функционирующих в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (часть 4 статьи 39.13 ЗК РФ).

В силу пункта 8 части 8 статьи 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 ЗК 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 извещением о проведении аукциона предметом оспариваемого аукциона является земельный участок с кадастровым номером 55:36:000000:169046 категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6).

Ответчиком в материалы дела представлен акт обследования объекта на земельном участке территории города Омска от 01.03.2023, составленный должностными лицами Департамента, из которого следует, что на земельном участке с кадастровым номером 55:36:000000:169046 имеются навалы грунта,

детская площадка, обустроенная игровая площадка, металлический вагончик (бытовка), лавочки, фонари уличного освещения.

Согласно письму администрации Кировского административного округа города Омска от 19.05.2023 № Вн-АКАО/1121 вышеуказанные объекты расположены на территории муниципального земельного участка без правоустанавливающих документов, таким образом детскую и игровую площадку, лавочки, фонари уличного освещения и бытовку планируется включить в План выноса движимого имущества на территории Кировского административного округа города Омска на III квартал 2023 года.

Комиссия, проанализировав положения извещения о проведении аукциона, установила, что извещение о проведении аукциона содержит вышеуказанную информацию.

Пунктом 4.2 проекта договора (приложение № 2 к извещению о проведении аукциона) предусмотрено, что арендодатель обязан передать арендатору участок в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных договором. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения договора участок не обременен правами третьих лиц.

Из пункта 10.3 проекта договора следует, что в случае нахождения на участке каких-либо объектов арендатор при необходимости освобождает участок за счет собственных средств, претензий к арендодателю арендатор не имеет.

Согласно части 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитута, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами (часть 1 статьи 131 ГК РФ).

Из положений частей 3 – 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) следует, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого

права и обременения недвижимого имущества (далее – государственная регистрация прав).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН.

Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу положений части 2 статьи 7 Закона о государственной регистрации недвижимости ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит, в том числе из:

- реестра объектов недвижимости (далее – кадастр недвижимости);
- реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее – реестр прав на недвижимость).

Состав соответствующих сведений, подлежащих внесению в кадастр недвижимости, в реестр прав на недвижимость, установлен положениями статей 8, 9 Закона о государственной регистрации недвижимости. Так, соответствующие сведения о кадастровых номерах расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок, подлежат включению в кадастр недвижимости (подпункт 26 части 4 статьи 8 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Согласно статье 28 Закона о государственной регистрации недвижимости государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из ЕГРН. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 Закона о государственной регистрации недвижимости.

При этом выписка, содержащая общедоступные сведения ЕГРН, должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, ограничения прав и обременения такого объекта, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости, сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на него либо о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя, сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для

государственных или муниципальных нужд, сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания, сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта, сделки в отношении объекта, сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов на земельном участке, сведения, указанные в части 6 статьи 48 Закона о государственной регистрации недвижимости, а также иные сведения, определяемые органом нормативно-правового регулирования (согласно части 7 статьи 62 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество направлена на реализацию принципов публичности и достоверности сведений о правах на объекты недвижимого имущества и их правообладателях (согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 04.06.2015 № 13-П).

На основании изложенного, Комиссия считает, что здания, строения, сооружения, указанные 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.

Комиссия, проанализировав представленную Департаментом материалы дела выписку из ЕГРН от 16.05.2023 № КУВИ-001/2023-112803431 в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:169046, пришла к выводу, что соответствующих сведений о расположении каких-либо объектов недвижимости (зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства) на указанном земельном участке в ЕГРН не имеется.

Согласно выписке из ЕГРН от 16.05.2023 № КУВИ-001/2023-113059749 в границах земельного участка расположены сооружения электроэнергетики с кадастровым номером 55:36:000000:164656, находящиеся в собственности АО «Омскэлектро». При этом в силу части 3 статьи 39.36 ЗК РФ, постановления Правительства Российской Федерации от 03.12.2014

№ 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» указанный объект входит в перечень объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления

сервитутов.

Какие-либо иные объекты недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 55:36:000000:169046 отсутствуют.

Заявителем в материалы дела не представлено доказательств, подтверждающих, что объекты (навалы грунта, детская площадка, обустроенная игровая площадка, металлический вагончик (бытовка), лавочки, фонари уличного освещения) можно отнести к объектам недвижимого имущества, имеющим неразрывную связь с землей, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению (статья 130 ГК РФ).

Основания полагать, что расположенные на земельном участке с кадастровым номером 55:36:000000:169046 объекты являются объектами недвижимости, принадлежащими гражданам или юридическим лицам, что в силу пункта 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ препятствует предоставлению данного земельного участка по результатам аукциона, у Комиссии отсутствуют.

Вопреки доводу Заявителя наличие объектов движимого имущества на земельном участке с кадастровым номером 55:36:000000:169046 не препятствует его использованию по целевому назначению. Кроме того, Комиссия считает, что из пункта 10.3 проекта договора следует, что вопрос выноса движимого имущества с земельного участка остается на усмотрение победителя аукциона.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что указание в извещении о проведении аукциона информации о наличии на земельном участке с кадастровым номером 55:36:000000:169046 объектов движимого имущества не противоречит пункту 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ и не приводит к невозможности использования данного земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием. Таким образом, Комиссия признает данный довод Заявителя необоснованным.

Относительно довода Заявителя об отсутствии доступа на земельный участок с кадастровым номером 55:36:000000:169046 Комиссия отмечает следующее.

Частью 14 статьи 39.8 ЗК РФ установлено, что в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.

В извещении о проведении аукциона указано, что организация подъезда к земельному участку осуществляется лицом, заключившим договор по

результатам аукциона, самостоятельно в установленном порядке.

Из градостроительного плана земельного участка, являющегося неотъемлемой частью документации о проведении аукциона, следует, что для земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:169046 обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:811.

Аналогичные сведения также содержатся в выписке из ЕГРН от 16.05.2023 № КУВИ-001/2023-112803431 в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:169046.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относится, в том числе дорожная деятельность в отношении автомобильных дорог местного значения в границах городского округа и обеспечение безопасности дорожного движения на них, включая создание и обеспечение функционирования парковок (парковочных мест), осуществление муниципального контроля за сохранностью автомобильных дорог местного значения в границах городского округа, а также осуществление иных полномочий в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 6 части 1 статьи 13 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 257-ФЗ) к полномочиям органов местного самоуправления городских поселений, муниципальных районов, городских округов в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности относится осуществление дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог местного значения.

Аналогичные положения содержатся в Уставе города Омска, принятом решением Омского городского Совета от 20.09.1995 года № 92 (далее – Устав), согласно которым к вопросам местного значения муниципального образования город Омск относятся, в том числе: дорожная деятельность в отношении автомобильных дорог местного значения в границах города Омска и обеспечение безопасности дорожного движения на них, включая создание и обеспечение функционирования парковок (парковочных мест), осуществление муниципального контроля за сохранностью автомобильных дорог местного значения в границах города Омска, организация дорожного движения, а также осуществление иных полномочий в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 5 части 1 статьи 9 Устава).

В пункте 6 статьи 3 Закона № 257-ФЗ под дорожной деятельностью понимается – деятельность по проектированию, строительству, реконструкции, капитальному ремонту, ремонту и содержанию автомобильных дорог.

Автомобильными дорогами общего пользования местного значения городского округа согласно части 11 статьи 5 Закона № 257-ФЗ являются автомобильные дороги общего пользования в границах городского округа, за исключением автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального или межмуниципального значения, частных автомобильных дорог. Перечень автомобильных дорог общего пользования местного значения городского округа может утверждаться органом местного самоуправления городского округа.

Таким образом, из совокупности вышеуказанных норм следует, что к полномочиям органов местного самоуправления относится организация дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог местного значения, организация подъезда к земельному участку собственника не входит в перечень полномочий органа местного самоуправления.

Таким образом, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов в связи с указанием в извещении о проведении аукциона условия о самостоятельной организации подъезда к земельному участку лицом, выигравшим торги, нарушения действующего законодательства. Доказательств, подтверждающих отсутствие доступа к земельному участку с кадастровым номером 55:36:000000:169046, в том числе посредством земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:811, Заявителем в материалы дела не представлено. Таким образом, Комиссия признает указанный довод Заявителя необоснованным.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **необоснованной** жалобу индивидуального предпринимателя <...> на действия департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:169046 (извещение № 102 размещено на официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru, извещение № 22000143720000000036 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети

«Интернет»)

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 19.07.2023 № ГЛ/4362/23.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>