

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее- Закон о защите конкуренции), в составе:

\* – заместитель руководителя – начальника отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, председателя Комиссии;

\* – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена Комиссии;

\* – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена Комиссии;

при участии:

\* представителя МКУ «Комитет имущественных отношений МО Ленский район РС(Я)» председателя МКУ «Комитет имущественных отношений МО Ленский район РС(Я)» на основании Распоряжения от 24.04.2020 № 01-04-778/0;

В отсутствие Заявителя, уведомленного надлежащим образом,

рассмотрев жалобу\* (вх. № 7559-ИП/23 от 04.08.2023) на действия (бездействие) организатора торгов МКУ «Комитет имущественных отношений МО «Ленский район РС(Я)» при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Ленский район» (извещение № 21000003110000000043, лот №1 на официальном сайте ГИС –Торги <https://torgi.gov.ru>),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 05.07.2023 г. поступила жалоба \* на действия (бездействие) организатора торгов МКУ «Комитет имущественных отношений МО «Ленский район РС(Я)» при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Ленский район» (извещение № 21000003110000000043, лот №1 на официальном сайте ГИС –Торги <https://torgi.gov.ru>).

Доводы жалобы:

*«Жалоба на проведение торгов по извещению №210000D3110000D00043, лот №1 опубликованного на официальном сайте ГИС ТОРГИИ 28.06.2023 09:00 (МСК+5) дата окончания приема заявок на участие 27.07.2023 17:00 (МСК+7) место проведения аукциона: электронная площадка АСТ СБЕРБАНК. Продавец и организатор аукциона— Муниципальное казенное учреждение «Комитет имущественных отношений муниципального образования «Ленский район» РС(Я) , адрес: \**

Мною были поданы заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды. При детальном рассмотрении участка я обнаружил на нем строения, сооружения, что затрудняют и делают невозможным использование данного участка по назначению.

Согласно ст. 39.11 п. 8 ЗК РФ Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: 8) 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.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.1006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» ПРОШУ: Признать жалобу обоснованной. Признать в действиях организатора торгов Муниципальное казённое учреждение «Комитет имущественных отношений муниципального образования «Ленский район РС (Я)», адрес: \*Аннулировать результаты определения участников и результаты торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора АРЕНДЫ земельного участка по данному извещению.

\* 02.08.2003»

Согласно части 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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Таким образом, жалоба \* рассматривалась в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 03.07.2023 г. опубликовано извещение о проведении электронного аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Ленский район», аренда земельного участка с видом разрешенного использования: «для размещения производственных и административных зданий», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Ленск, 3 км трассы Ленск-Мирный, участок № 1, площадью 7793 кв.м, кадастровый номер: 14:14:050002:1019 (извещение № 21000003110000000043, лот №1 на официальном сайте ГИС –Торги <https://torgi.gov.ru>),

Дата начала подачи заявок: 03.07.2023 09:00 (МСК +7)

Дата окончания срока подачи заявок: 27.07.2023 (МСК+7)

Дата проведения торгов: 01.08.2023 09:00 (МСК +7)

В ответ на уведомление о поступлении жалобы (исх. № АК/3274/23 от 07.08.2023) МКУ «Комитет имущественных отношений МО «Ленский район РС(Я)» предоставило возражение на жалобу (вх. № 7823-ЭП/23 от 10.08.2023), в котором поясняет, что на земельном участке с кадастровым номером: 14:14:050002:1019 здания и сооружения отсутствуют, также предоставил фотоматериалы данного участка.

Заявлений, ходатайств от Заявителя о невозможности подключиться к видеоконференции, в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что Заявитель должным образом извещен о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Якутского УФАС России считает возможным провести рассмотрение жалобы в отсутствие представителей Заявителя.

14.08.2023 в 16:00 жалоба рассмотрена по существу.

*Комиссия Якутского УФАС России, изучив материалы жалобы, пришла к следующим выводам.*

Согласно доводам жалобы, заявитель указывает что при детальном рассмотрении участка в аукционе на право заключения договора аренды обнаружил строения, сооружения, что не может являться предметом аукциона.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Основанием проведения аукциона является Распоряжение исполняющего обязанности главы Муниципального образования «Ленский район» РС(Я) «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования «Ленский район» № 01-04-1310/3 от 28.06.2023 г.

По общему правилу, установленному в пункте 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Согласно пункту 1 статьи 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме.

В силу пункта 4 статьи 39.13 ЗК РФ порядок проведения аукциона в электронной форме устанавливается федеральным законом.

В соответствии с пунктом 7 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» положения статьи 39.13 ЗК РФ применяются со дня вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Федеральный закон, определяющий порядок проведения аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вступил в силу с 01.03.2023 года (Федеральный закон от 07.10.2022 № 385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»). Таким образом, действующее законодательство не содержит

запрета на проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме, при этом, проведения такого аукциона регулируется с учетом требований, установленных статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Согласно подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что предметом аукциона не может быть земельный участок на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, 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.

Пунктом 10 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

В силу положений статей 130, 131 Гражданского кодекса Российской Федерации здания, строения, сооружения представляют собой недвижимые объекты, созданные в результате строительной деятельности, право собственности на которые и другие вещные права, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам 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.

Таким образом исходя из положений подпункта 8 и подпункта 9 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что законодатель запрещает проведение аукциона в отношении земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства, принадлежащие гражданам

или юридическим лицам.

Якутским УФАС России установлено, что в аукционной документации Организатором торгов размещена выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 26.06.2023, согласно которой на земельном участке с кадастровым номером: 14:14:050002:1019 данные о расположенных на земельном участке объектов недвижимости отсутствуют.

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, об основаниях возникновения прав, о правообладателях, а также иных сведений, установленных в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России, приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия)

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу \*на действия (бездействие) организатора торгов МКУ «Комитет имущественных отношений МО «Ленский район РС(Я)» при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Ленский район» (извещение № 21000003110000000043, лот №1 на официальном сайте ГИС –Торги <https://torgi.gov.ru>) – необоснованной.

*Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.*