

РЕШЕНИЕ № 008/10/18.1-12/2024

19.02. 2024г.
19.02.2024г.

Резолютивная часть решения объявлена
Изготовлено в полном объеме
20.02.2024г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции») в составе:

Председатель Комиссии – ____, руководитель Калмыцкого УФАС России;

____. – член комиссии, государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

____ – член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

рассмотрев жалобу ____ на действия Организатора торгов – ____, при проведении электронного открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, реестровый номер извещения [№23000013670000000191](#), лоты №1-2.

при участии посредством видео-конференц-связи:

Представителя Организатора торгов Генеральный директор _____

Участник торгов: _____

Заявитель: _____

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия 06 февраля 2024 года поступила жалоба от ____ на действия Организатора торгов – ____ при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, извещение [№23000013670000000191](#), лоты №1-2.

Заявитель указывает, что торги проведены с нарушениями норм действующего законодательства, поскольку: организатор аукциона – ____ нарушил положения подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) при проведении указанных торгов, так как земельный участок не мог быть предметом аукциона поскольку на нем расположены здания, строения, сооружения. В связи с этим, в момент проведения аукциона я не смог подавать ценовые предложения, т.к. не удалось установить, каким образом могут быть использованы земельные участки, фактически находящейся в пользовании третьих лиц, и на которых расположено стационарное имущество третьих лиц.

В соответствии из части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) следует, что 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.

Земельный участок не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

Уведомлением от 06.02.2024г. рассмотрение жалобы по существу назначено на 13.02.2024г. в 10 час. 00 мин.

13.02.2024г. состоялось заседание по делу № 008/10/18.1-12/2024, для изучения дополнительных материалов дела Комиссия Калмыцкого УФАС России решила отложить рассмотрение на 19.02.2024г. в 11 часов 00 минут, лица, участвующие в деле надлежащим образом извещены о времени и месте рассмотрения.

Проанализировав представленные документы и информацию, ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, возражениями Организатора торгов по доводам жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

_____ как организатором аукциона, открытого по составу участников (далее-аукцион) на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположена на территории города Армянск в соответствии со ст. 39.11, 39.13 Земельного кодекса РФ размещено извещение о проведении аукциона, открытого по составу участников на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории города Армянск в электронной форме (далее-извещение) на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/new/> (извещение о проведении аукциона от 29.12.2023г.), на сайте оператора электронной торговой площадки Акционерное общество «Единая электронная торговая площадка» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сети «Интернет») www.roseltorg.ru (извещение о проведении аукциона № 23000013670000000191).

Дата, время и место проведения электронного аукциона – 29.01.2024г. в 10 час. 00 мин., адрес: Электронная площадка _____

Порядок организации и проведения электронного аукциона Определен в соответствии со ст. 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации.

Предмет электронного аукциона – право заключения договора аренды земельного участка.

ЛОТ № 1: земельный участок площадью 456 кв. м., с кадастровым номером 90:16:010103:3316, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Армянск, город Армянск, улица Херсонское шоссе, 1б, по категории земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1).

ЛОТ № 2: земельный участок площадью 159 кв. м., с кадастровым номером 90:16:010103:3321, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Армянск, город Армянск, улица Херсонское шоссе, 1в, по категории земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1)

В соответствии с подпунктом 4 пункта 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).

В силу подпункту 8 пункта 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 от 29.12.2004 N 190-ФЗ (далее - ГК РФ).

Согласно пункту 10 части 1 статьи 1 ГК РФ, объектом капитального строительства признается - 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 соответствии пункту 1 статьи 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) 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.

Согласно пункту 1 статьи 131 ГК РФ, 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, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В силу положений статей 130, 131 ГК РФ 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 8.1 ГК РФ, в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения.

Согласно пункту 2 статьи 8.1 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.

Исходя из вышеуказанного следует, что указанные в подпункте 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке, должны относиться к объектам капитального строительства (недвижимое имущество), и факт их нахождения на земельном участке должен быть подтвержден документально.

Доказательства о наличии на земельных участках с кадастровым номером 90:16:010103:3321, 90:16:010103:3316 объектов капитального строительства (недвижимости), препятствующих проведению аукциона, а также документы, подтверждающие зарегистрированные права на объекты недвижимости на указанном земельном участке, заявителем не представлены. Представленные Заявителем снимки, письмо ____ не могут быть приняты Комиссией в качестве бесспорных доказательств, подтверждающих заявленный довод Заявителя.

На основании изложенного, учитывая фактические обстоятельства дела, Комиссия

Калмыцкого УФАС России, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы по существу, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу _____. на действия Организатора торгов – _____ при проведении электронного открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, реестровый номер извещения №23000013670000000191, лоты №1-2 не обоснованной.

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

Председатель комиссии _____

Члены комиссии _____
