

РЕШЕНИЕ №086/10/18.1-395/2023

Резолютивная часть решения оглашена 29.03.2023г. г. Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 31.03.2023г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского 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), действующая на основании Приказа №207/22 от 15.12.2022 в составе:

Председатель комиссии:

– "___".

Члены комиссии:

– "___";

– "___";

в отсутствии на заседании комиссии представителя заявителя СПК «СтройАгроСервис», надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

в отсутствии на заседании комиссии представителя Администрации города Урай, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу СПК «СтройАгроСервис» (вх.№2767/23 от 21.03.2023),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба СПК «СтройАгроСервис» (далее – Заявитель) (вх.№2767/23 от 21.03.2023) на действия Администрации города Урай (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:14:0102005:3409, площадью 1963 кв.м., расположенного по адресу (местоположения): Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Урай, проезд 11, участок №1А, для строительства объекта дорожного сервиса, извещение

№21000013450000000024, лот №1 (далее — аукцион).

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено тем, что извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка не содержит информацию об обязательствах по сносу сооружений, размещенных на земельном участке. Указанное по мнению Заявителя противоречит пункту 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ).

На основании вышеуказанного Заявитель, просит признать жалобу обоснованной и выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об отмене торгов.

В соответствии с уведомлением Ханты-Мансийского УФАС России о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу от 22.03.2023 №ВТ/1937/23, направленного Организатору торгов и Заявителю в порядке части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Организатором торгов представлены все необходимые документы для рассмотрения жалобы. Рассмотрение жалобы назначено на 29.03.2023.

Организатор торгов вместе с документами представил письменные возражения (вх.№3036-ЭП/23 от 27.03.2023) на жалобу Заявителя, согласно которым считает жалобу необоснованной, а свои действия законными.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителя сторон, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе 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», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 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.

В соответствии со статьями 39.3, 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

Согласно пункту 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с пунктом 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.

В пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ указано, что организатор торгов также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети

«Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» информация о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности размещается на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт).

Согласно постановлению Администрации г.Урай от 09.02.2023 №257 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:14:0102005:3409.

Постановлением Администрации г.Урай от 21.02.2023 №342 «Об утверждении извещения о проведении аукциона» утверждено извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:14:0102005:3409, площадью 1963 кв.м., расположенного по адресу (местоположения): Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Урай, проезд 11, участок №1А, заявка на участие в аукционе и проект договора аренды земельного участка.

22.02.2023 на официальном сайте Организатором торгов опубликовано извещение №21000013450000000024 о проведении аукциона.

Также извещение о проведении аукциона размещено в газете «Знамя» от 22.02.2023 №13 (7384).

Адрес места приема заявок: г.Урай, мкр.Западный, д.19, комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г.Урай, каб.2, с 28.02.2023 06:30 по 28.03.2023 15:00. Проведение аукциона назначено на 31.03.2023.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) утратил силу. - Федеральный закон от 30.12.2020 №494-ФЗ;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

В соответствии с подпунктом 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 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.

Согласно извещению о проведении аукциона Организатор аукциона информирует, что земельный участок не ровный, требуется планировка, частично покрыт растительностью. В границах участка находится овраг, заполняемый водой, а также находится движимое имущество (стела, кунг автомобильный, контейнер).

Также, из пояснений Организатора торгов следует, что расположенные в границах земельного участка объекты являются движимым имуществом и принадлежат прежнему арендатору земельного участка Малышеву А.И., который представил гарантийное письмо об освобождении участка от своего движимого имущества (указанное письмо представлено в материалы дела).

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

В данном случае, объекты размещенные на земельном участке (стела, кунг автомобильный, контейнер) не обладают признаками недвижимого имущества, поскольку могут быть перемещены и демонтированы без какого-либо ущерба их назначению, следовательно, они не могут быть отнесены к объектам, поименованным в подпункте 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Более того, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.02.2023 на земельном участке с кадастровым номером 86:14:0102005:3409, площадью 1963 кв.м., расположенного по адресу (местоположения): Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Урай, проезд 11, участок №1А объекты недвижимости отсутствуют.

При этом, в ходе рассмотрения жалобы Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что Заявитель заявку на участие в аукционе не подавал. В своей жалобе Заявитель также не указал и не подтвердил каким образом размещение спорных объектов влияет на его права и возможность подачи им заявки на участие в аукционе.

Таким образом, доводы Заявителя в указанной части, являются необоснованными.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

Признать жалобу СПК «СтройАгроСервис» вх.№2767/23 от 21.03.2023 на действия Администрации города Урай при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:14:0102005:3409, площадью 1963 кв.м., расположенного по адресу (местоположения): Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Урай, проезд 11, участок №1А, для строительства объекта дорожного сервиса, извещение №21000013450000000024, лот №1, необоснованной.

Председатель Комиссии -

Члены Комиссии: -

-

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.