

Исх. №АЯ-04/6823 от 04.07.2023 г.

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя организатора торгов – МКУ «Исполнительный комитет Нижнекамского муниципального района» – <...> – (должностное лицо) (доверенность б/н действительно по 31 декабря 2024 включительно), в присутствии представителя заявителя – <...> – (должностное лицо) (доверенность №16АА 7640379 от 14.06.2023 г.), рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу заявителя – <...> – (физическое лицо) (вх. №6007/ж от 14.06.2023г.) на действия организатора торгов – МКУ «Исполнительный комитет Нижнекамского муниципального района» при проведении торгов на предоставление в аренду земельных участков, извещение на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №21000013290000000030 (лоты №1-4) от 03.05.2023г., лот №4: Земельный участок, площадью 1360 кв.м. К№ 16:53:010101:86, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, город Нижнекамск, улица Первопроходцев; категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование – для эксплуатации производственного объекта,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №21000013290000000030 о предоставлении в аренду земельных участков размещено на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> 03.05.2023г.

Организатор торгов – МКУ «Исполнительный комитет Нижнекамского муниципального района».

Информация о лоте №4:

Описание лота: Земельный участок, площадью 1360 кв.м. К№ 16:53:010101:86, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, город Нижнекамск, улица Первопроходцев; категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование – для эксплуатации производственного объекта.

Категория объекта: земли населенных пунктов.

Срок аренды – 4 года 10 месяцев

Дата и время начала подачи заявок

04.05.2023 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок

02.06.2023 17:00 (МСК)

Дата рассмотрения заявок

05.06.2023

Дата и время проведения аукциона

06.06.2023 09:00 (МСК)

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проведены с нарушениями норм действующего законодательства, а именно на земельном участке с кадастровым номером 16:53:010101:86 расположен объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве собственности заявителю.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, представил устные и письменные пояснения, а также документы по торгам, которые приобщены к материалам дела.

Жалоба заявителя подлежит рассмотрению в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 г. № 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 ходе заседания Комиссии Татарстанского УФАС России, назначенной уведомлениями исх. №№ АР-04/6124 от 15.06.2023г. на 21.06.2023г. в 11 час. 00 мин., в связи с необходимостью получения дополнительных сведений, был объявлен перерыв на 29.06.2023г. в 11 час. 00 мин.

29.06.2023г. Комиссия продолжила рассмотрение жалобы после перерыва.

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения довода заявителя на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения документации по торгам, приходит к следующим выводам.

Рассматриваемый аукцион проводился в соответствии со статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ, на основании Постановления Исполнительного комитета Нижнекамского муниципального района РТ № № 347, №350, № 351 от 25.04.2023 г. и №354 от 27.04.2023г.

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка,

находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регулируется статьей 39.11 Земельного кодекса РФ.

В силу части 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в следующем порядке:

3) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 16 статьи 11.10 настоящего Кодекса и подпунктами 5 - 9, 13 - 19 пункта 8 настоящей статьи, принятие и направление им заявителю в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка решения о ее утверждении с приложением этой схемы или решения об отказе в ее утверждении при наличии хотя бы одного из указанных оснований. В решении об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка должны быть указаны все основания принятия такого решения.

9) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, и принятие им в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований

В соответствии с пунктом 8 части 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, 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.

Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Согласно доводу заявителя, на земельном участке с кадастровым номером 16:53:010101:86 (предмет торгов по лоту №4) расположенном по адресу: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, имеется объект недвижимого имущества – здание заправочной, площадь 11,10 кв.м, с кадастровым номером 16:53:010101:0001:0041, который принадлежит на праве собственности заявителю – <...> – (физическое лицо) на основании договора купли-продажи здания от 15.09.2000г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права ААХ №0410970 от 01.08.2005г., справкой межрайонного филиала №6 РГУП «БТИ» МСАЖКХ №457 от 30.10.2008г.

Также согласно позиции заявителя, земельный участок с кадастровым номером 16:53:010101:86 ранее был представлен заявителю в аренду для эксплуатации производственного объекта по договору аренды №01-08-260 от 14.10.2008г., заключенному между Исполнительным комитетом Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан и <...> – (физическое лицо) Договор прекращен в 2013 году в связи с истечением срока действия.

Согласно пояснениям организатора торгов, факт нахождения на земельном участке объекта капитального строительства и его принадлежности третьим лицам устанавливается согласно данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). Учитывая изложенное, с целью определения возможности проведения аукциона на право заключения договора аренды земельных участков организатором торгов были запрошены выписки из ЕГРН, в том числе, на земельный участок с кадастровым номером 16:53:010101:86. В соответствии с выписками из ЕГРН сведения о наличии чьих-либо прав на земельный участок К№16:53:010101:86, а также о нахождении на данном участке объектов капитального строительства, принадлежащих третьим лицам не имелись.

В ходе заседания Комиссии организатор торгов пояснил, что до проведения торгов был осуществлен выезд на участок с кадастровым номером 16:53:010101:86, однако участок был огорожен забором, на воротах стоял замок.

Организатор торгов также указал, что условия пункта 9.3 договора аренды №01-08-260 от 14.10.2008г. предусматривают расторжение договора, если до истечения

срока действия договора арендатор не обращается о продлении. Заявителем обращений, заявлений о продлении либо о заключении договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 16:53:010101:86 не направлялись.

Торги по извещению №21000013290000000030 признаны состоявшимися. Согласно протоколу о результатах аукциона от 06.06.2023г. по лоту №4 победителем признан <...> – (физическое лицо) (заявка 3) с ценовым предложением 2 457 435,96 руб.

29.06.2023г. после перерыва организатором торгов представлен акт осмотра земельного участка с кадастровым номером 16:53:010101:86, в соответствии с которым установлено следующее:

Земельный участок с кадастровым номером 16:53:010101:86 площадью 1360 кв м, расположен по адресу: РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, ул. Первопроходцев, с видом разрешенного использования - для эксплуатации производственного объекта. Согласно сведениям ЕГРН, зарегистрированные права на земельный участок отсутствуют. Обследуемый земельный участок огражден забором. Входные ворота закрыты на замок. Доступ осуществлен через смежный земельный участок с кадастровым номером 16:53:010103:42, принадлежащий на праве собственности <...> – (физическое лицо). Согласно жалобе <...> – (физическое лицо) на объекте расположено здание заправочной кадастровый номер 16:53:010101:0001:0041 (актуальный кадастровый номер вышеуказанного объекта 16:53:010101:233). площадью 11.1 кв.м. Исходя из данных технического паспорта от 08.12.2006 г., представленного <...> – (физическое лицо) здание имеет площадь 10,5 кв. м. построено из кирпича. Обозначенного объекта при осмотре не обнаружено.

Приложены фотоматериалы, в том числе:

Между тем, в ходе рассмотрения жалобы представитель заявителя пояснила, что объект недвижимого имущества (здание заправочной), расположенный на земельном участке с К№16:53:010101:86, был снесен победителем торгов по лоту №4 – <...> – (физическое лицо) 12.06.2023 г., в связи с чем заявителем направлены заявления в правоохранительные органы, а также в Нижнекамскую городскую прокуратуру Республики Татарстан (заявление КУСП #26018 от 15.06.2023 г.).

Таким образом, учитывая изложенные обстоятельства, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что довод заявителя подтверждается, на реализуемом земельном участке находился объект недвижимого имущества – здание заправочной, который принадлежит на праве собственности заявителю – <...> – (физическое лицо) на основании свидетельства о государственной регистрации права ААХ №0410970 от 01.08.2005г.

При этом довод организатора торгов об установлении факта нахождения на земельном участке объекта капитального строительства и его принадлежности третьим лицам только согласно данным, размещенным в ЕГРН, не может быть принят Комиссией во внимание, поскольку признание ранее возникших прав на объекты недвижимости регулируется статьей 69 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии с которым такие права признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. В рассматриваемом случае, объект недвижимого

имущества – здание заправочной, площадью 11,10 кв.м. принадлежит на праве собственности заявителю – <...> – (физическое лицо) согласно свидетельству о государственной регистрации права ААХ №0410970 от 01.08.2005 г.

Кроме того, организатор торгов должным образом не предпринял достаточных мер для установления наличия либо отсутствия объекта недвижимости на спорном земельном участке, а также принадлежности данного объекта иным лицам, ограничившись лишь запросом выписки из ЕГРН.

С целью установления наличия либо отсутствия объекта недвижимости на спорном участке организатором торгов не организован надлежащим образом выезд на место для составления соответствующего акта осмотра спорного участка. Ссылка организатора торгов на то, что не имел доступа к спорному земельному участку, также является не состоятельной, поскольку организатором торгов не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что им предприняты попытки уведомления возможных собственников о предстоящем осмотре земельного участка.

Таким образом, организатором торгов не были соблюдены требования пунктов 3, 9 части 4, пункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части нарушения порядка подготовки проведения аукциона на предоставление в аренду земельных участков.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об устранении нарушений действующего законодательства.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №6007/ж от 14.06.2023 г.) на действия организатора торгов – МКУ «Исполнительный комитет Нижнекамского муниципального района» при проведении торгов на предоставление в аренду земельных участков, извещение на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №21000013290000000030 (лоты №1-4) от 03.05.2023 г., лот №4: Земельный участок, площадью 1360 кв.м. К№ 16:53:010101:86, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, город Нижнекамск, улица Первопроходцев; категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование – для эксплуатации производственного объекта, обоснованной.

Признать организатора торгов – МКУ «Исполнительный комитет Нижнекамского муниципального района» нарушившим требования пунктов 3, 9 части 4, пункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений действующего законодательства.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

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

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)