

Заявитель: ()

Организатор торгов:

Первомайская сельская
администрация Клинцовского
района Брянской области

Оператор электронной
торговой площадки: ООО
«РТС-тендер»

Решение по жалобе № 032/10/18.1-867/2024

Резолютивная часть решения оглашена «30» июля 2024 года

В полном объеме решение изготовлено «01» августа 2024 года
г. Брянск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области (далее – Комиссия Брянского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председатель Комиссии Брянского УФАС России: (),

члены Комиссии: (), (),

в присутствии: от организатора торгов – главы Первомайской сельской администрации Клинцовского района Брянской области (),

представителя от победителей торгов ООО «БН-Рент», ООО «БНМ-3» по доверенностям ();

в отсутствие: заявителя жалобы о времени, месте, дате и способе рассмотрения, уведомленного надлежащем образом,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу () на действия организатора торгов – Первомайской сельской администрации Клинцовского района Брянской области при организации электронного аукциона по извещению № 22000057190000000003 (лоты № 1, № 2),

установила:

22.07.2024 в Брянское УФАС России поступила жалоба () на действия организатора торгов - Первомайской сельской администрации Клинцовского района Брянской области при организации электронного аукциона по извещению № 22000057190000000003 на право заключения договоров купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами..... (лот № 1),(лот № 2) (далее – аукцион).

Заявитель жалобы считает, что организатором торгов в нарушение пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ проведен аукцион по продаже земельных участков с кадастровыми номерами (лот № 1), (лот № 2), вместо аукциона на право заключения договоров аренды, что следует из видов разрешенного использования этих участков; указанные земельные участки имеют асфальтовое покрытие, ограждения и на них расположены незаконные капитальные строения (постройки), о чем свидетельствуют снимки со спутника, размещенные на публичной кадастровой карте на сайте <https://egrp365.ru/map>.

На основании выявленных нарушений Заявитель просит признать действия организатора торгов незаконными и аннулировать результаты аукциона путем отмены решения аукционной комиссии.

Из пояснений организатора торгов – Первомайской сельской администрации Клинцовского района Брянской области ((..)) следует, что вид разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами (лот № 1), (лот № 2) позволяет их отчуждать путем продажи, поэтому нарушений пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ нет и на момент проведения аукциона имелась необходимая документация, согласно которой на указанных земельных участках самовольные постройки отсутствуют, и они не обременены ни чьими правами. Следовательно, доводы жалобы необоснованны.

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении

жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Постановлением Первомайской сельской администрации Клинцовского района Брянской области от (.....) утверждено проведение аукциона продаже земельных участков с кадастровыми номерами,

Извещение № 22000057190000000003 (лоты № 1, № 2) сформировано и опубликовано организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru> 14.06.2024 в 14:26 (МСК). Дата и время начала подачи заявок 18.06.2024 в 10.00 (МСК). Дата и время окончания подачи заявок 16.07.2024 в 10.00 (МСК). Дата проведения торгов 19.07.2024 в 10.00 (МСК).

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости), Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, которая является единственным доказательством существования зарегистрированного права и может быть оспорена только в судебном порядке (части 4,5 статьи 1 Закона о государственной регистрации недвижимости).

В соответствии с частью 2 статьи 6 Закона о государственной регистрации недвижимости картографической основой Единого государственного реестра недвижимости (далее – картографическая основа) является единая электронная картографическая основа, создаваемая в соответствии с законодательством о геодезии и картографии. Сведения о картографической основе размещаются на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Приказом Росреестра от 07.04.2022 N П/0136 утверждено Положение об официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее – Положение об официальном сайте).

Согласно пункту 2.1 Положения об официальном сайте, адрес сайта в сети Интернет: <http://www.rosreestr.gov.ru/>. Указанный сайт является единственным источником достоверной информации о деятельности Росреестра в сети Интернет (пункт 2.2 Положения об официальном сайте).

Сведений о наличии иных сайтов, на которых расположены официальные, подтвержденные уполномоченным органом сведения в отношении земельных участков, в том числе сайт «<https://egrp365.ru/map>», в Положении об официальном сайте не содержится.

Согласно выпискам об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) от 24.07.2024 представленным организатором торгов, объектов недвижимости в виде зданий, строений, сооружений на земельных участках с кадастровыми номерами,, не имеется.

При обзоре во время рассмотрения жалобы сведений размещенных на официальном сайте www.rosreestr.gov.ru во вкладке «кадастровая карта» (www.pkk.rosreestr.ru) в отношении указанных земельных участков, расположение зданий, строений, сооружений, имеющих регистрацию как объекты недвижимости, расположенных на указанном земельном участке, Комиссией не выявлено.

Указанный Заявителем в жалобе сайт не является официальным источником, поэтому не может рассматриваться в качестве сайта, содержащего достоверную информацию.

Доказательств, подтверждающих заявленный довод, в том числе акта осмотра земельного участка, фотографий, подтверждающих расположение на нем зданий, строений сооружений, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, несогласие со сведениями о предмете аукциона до его проведения, Заявителем ни к жалобе, ни в ходе ее рассмотрения не представлено.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации, продажа находящихся в государственной

или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Пунктом 7 [статьи 39.11](#) Земельного Кодекса Российской Федерации установлено, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса.

Из сведений, содержащихся в выписках из Единого государственного реестра недвижимости, земельные участки с кадастровыми номерами,, имеют вид разрешенного использования: объекты инженерной инфраструктуры (ГРП, ШРП, ТП, КТП, водонапорные башни и т.п.); вид земельного участка: земли населенных пунктов.

Статьей 37.3 Правил землепользования и застройки Первомайского сельского поселения Клинцовского района Брянской области (далее – ПЗЗ, размещены в открытом доступе на сайте Клинцвской городской администрации https://klinrai.ru/CityBuilding/index.php?ELEMENT_ID=12320) установлено, что объекты инженерной инфраструктуры располагаются в зоне инженерной инфраструктуры (зона И), и на землях указанной зоны предусматривается строительство, то есть размещение зданий, строений, сооружений, объектов, сетей и прочее.

Следовательно, земельные участки с кадастровыми номерами,, выставленные на торги, подлежит реализации путем проведения аукциона на право заключения договора аренды, а не продажи земельных участков.

Таким образом, в действиях организатора торгов - Первомайской сельской администрации Клинцовского района Брянской области имеются нарушения пункт 2 статьи 39.1, пункт 7 статьи 39.11 Земельного кодекса и довод жалобы о том, что вместо аукциона по

продаже земельных участков по лотам № 1, № 2 должен был проводиться аукцион на право заключения договоров аренды, Комиссия считает обоснованным.

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

решила:

1. Признать жалобу (.....) на действия организатора торгов – Первомайской сельской администрации Клинцовского района Брянской области при проведении электронного аукциона по извещению № 22000057190000000003 (лоты № 1, № 2) обоснованной.

2. В связи с неверным избранием способа отчуждения имущества признать организатора торгов нарушившим требования пункта 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать предписание об устранении нарушений путем аннулирования аукциона по извещению № 22000057190000000003 (лоты № 1, № 2)

4. Передать материалы жалобы должностному лицу Брянского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии: (..)

Члены Комиссии: (..)

(..)