

РЕШЕНИЕ № 024/10/18.1-2483/2023

6 сентября 2023 года г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе:

председатель Комиссии – Мерзляков В.А., заместитель руководителя управления, члены Комиссии: Горбачева П.И., главный государственный инспектор правового отдела Галимов В.Д., специалист-эксперт отдела контроля органов власти (далее – Комиссия),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон №135-ФЗ) жалобу Костыгова А(вх. 17474-ЭП/23 от 30.08.2023) на действия организатора торгов – Администрации Ужурского района Красноярского края при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:39:0000000:5154, с местоположением: Российская Федерация, Красноярский край, Ужурский муниципальный район, сельское поселение Солгонский сельсовет, д. Яга, ул. Красная горка, земельный участок № 3 «б», разрешенное использование – хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, площадью 23831 кв. м. лот № 3 (извещение № 22000006120000000025) (далее – аукцион).

при участии представителей: от организатора торгов Савиной Т.В. (доверенность № 32 от 31.03.2023), Кабыжаковой А.В. (доверенность № 51 от 04.09.2023), в отсутствие заявителя надлежаще уведомленного о времени и месте рассмотрения жалобы,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 30.08.2023 поступила жалоба Костыгова Л.О. на действия организатора торгов, выразившиеся в проведении аукциона с нарушением требований законодательства Российской Федерации.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ в адрес заявителя, организатора торгов, аукционной комиссии направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении процедуры заключения договора до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы состоялось в 16:00 06.09.2023.

Жалоба рассмотрена в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы организатором торгов проведён аукцион на право аренды земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, поскольку на рассматриваемом земельном участке находятся здания (сооружения), имущество третьих лиц, при этом в документации не указаны ограничения в пользовании участком.

Организатор торгов предоставил возражения на доводы жалобы, согласно которым никакого имущества третьих лиц, а также зданий (сооружений) на рассматриваемом земельном участке не имеется, какие-либо ограничения в пользовании земельным участком отсутствуют, в связи с чем документация составлена в соответствии с действующим законодательством.

Комиссия, рассмотрев представленные документы и сведения, документы, размещенные на официальном сайте в сети «Интернет», выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила следующее.

Обжалуемые торги проводятся в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ жалобы на торги, проводимые в соответствии с ЗК РФ, рассматриваются в порядке, установленной статьей 18.1 указанного закона.

Согласно 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 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ).

Согласно пункту 10 части 1 статьи 1 ГрК 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).

Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (далее – 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.

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.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее – выписка из ЕГРН), представленной организатором торгов на рассмотрении Комиссии, на земельном участке с кадастровым номером

24:39:0000000:5154 объекты недвижимости, объекты недвижимости, из которых образован объект недвижимости и информация об образованных объектах недвижимости отсутствуют.

Более того, организатором торгов предоставлено на рассмотрении Комиссии заключение кадастрового инженера Семехина С.С. от 01.09.2023 года, согласно которому в границах земельного участка с кадастровым номером 24:39:0000000:5154 отсутствуют объекты капитального строительства, здания, сооружения и объекты незавершенного строительства.

Основания не доверять выводам, изложенным в представленном заключении кадастрового инженера от 01.09.2023, у Комиссии отсутствуют.

Исходя из вышеуказанной информации, Комиссия, приходит к выводу о несостоятельности довода заявителя, поскольку согласно представленной информации на рассматриваемом участке отсутствуют здания (сооружения), имущество третьих лиц, при этом заявителем данных, подтверждающих обратное, не представлено.

По доводу жалобы о том, что организатор торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок не указал ограничения в пользовании участком, комиссией установлено следующее.

Согласно подпункту 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).

Согласно извещению о проведении аукциона на право заключения договора аренды, земельный участок с кадастровым номером 24:39:0000000:5154 не предназначен для ведения хозяйственной деятельности, вид разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.

Согласно выписки из ЕГРН сведения об ограничении в пользовании земельным участком отсутствуют, следовательно, ограничений в пользовании земельным участком не установлено и нарушения требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39 ЗК РФ не выявлены,

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Костыгова Льва Олеговича на действия организатора торгов – Администрации Ужурского района Красноярского края при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:39:0000000:5154, с местоположением: Российская Федерация, Красноярский край, Ужурский муниципальный район, сельское поселение Солгонский сельсовет, д. Яга, ул. Красная горка, земельный участок № 3 «б», разрешенное использование – хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, площадью 23831 кв. м. лот № 3 (извещение № 22000006120000000025) необоснованной.

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

