

РЕШЕНИЕ

№054/01/18.1-1591/2023

15.08.2023

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>;

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу <...> (вх. №14180-ИП/23 от 07.08.2023) на действия администрации г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка <...> (извещение на сайте <...> №22000048620000000015, лот №2),

в отсутствие заявителя <...> представителей администрации г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области, извещенных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <...> (вх. №14180-ИП/23 от 07.08.2023) на действия администрации г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка <...> (извещение на сайте <...> и №22000048620000000015).

Заявитель сообщает следующее.

<...> была подана заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды. При детальном рассмотрении участка заявитель обнаружил на нем строения, сооружения, что затрудняет и делает невозможным использование данного участка по назначению.

Согласно п 8ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Администрация г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области представила в Новосибирское УФАС России следующее возражение на жалобу <...>

В силу ст. 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.

Из пунктов 19 и 20 указанной статьи следует, что 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. Организатор аукциона 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.

Согласно п. 21 названной статьи, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона, 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 (подпункты 3 и 7).

В соответствии с п. п. 8 п. 8 названной статьи 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.

По смыслу указанной нормы здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства должны быть не просто расположены на земельном участке, а должны иметь какое-либо правовое обоснование, позволяющее говорить о необходимости соблюдения прав лица, которому они принадлежат, при выставлении такого земельного участка на аукцион.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области от 16.06.2023 земельный участок с кадастровым номером <...> является собственностью города Барабинск

Барабинского района Новосибирской области, ограничений права и обременения на данный объект недвижимости не зарегистрировано.

Строение, расположенное на земельном участке с кадастровым номером юридически не оформлено, право собственности на него не зарегистрировано, соответственно является самовольной постройкой.

Согласно ст.222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Доказательств наличия на земельном участке с кадастровым номером <...>каких-либо зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства, что являлось бы препятствием к проведению торгов, в материалы дела со стороны <...> не представлено.

Таким образом, участником аукциона не подтверждено наличие предусмотренных п. п. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ условий для признания недействительными торгов на право заключения договора аренды земельного участка.

Рассмотрев материалы жалобы, выслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

Администрацией г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области объявлено о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка <...>

Дата и время начала подачи заявок 07.07.2023.

Дата и время окончания подачи заявок 03.08.2023.

Дата проведения торгов 07.08.2023.

В извещении указаны следующие сведения о земельном участке.

Предмет аукциона: земельный участок <...>

Разрешенное использование земельного участка: обслуживание автотранспорта (4.9).

Условия использования земельного участка: соответствие назначения земельного участка виду разрешенного использования. Изменение вида разрешенного использования земельного участка не допускается. Арендатор оплачивает арендную плату за земельный участок согласно договору аренды.

Информация о наличии на земельном участке зданий, строений, сооружений,

объектов незавершенного строительства отсутствовала.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 31.07.2023 на участие поступило 8 заявок.

Победителем аукциона признан <...> (протокол о результатах аукциона №U22000048620000000015-3) от 08.08.2023).

Администрация представила Новосибирскому УФАС России акт обследования земельного участка от 21.06.2023. В ходе обследования установлено, что на территории земельного участка расположены строительные материалы, мусор и временное строение, состоящее из досок, не имеющее прочной связи с землей (не имеющее фундамента) и конструктивные характеристики которого позволяют осуществить его перемещение и демонтаж.

Администрация г. Барабинска Барабинского района г. Новосибирска представила Новосибирскому УФАС России выписку из ЕГРН от 16.06.2023, в соответствии с которой на земельном участке с кадастровым номером <...> отсутствует какое-либо недвижимое имущество.

Согласно п. 9 ч. 8 ст. 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.

Согласно ст.222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Норма п. 9 ч.8 ст.39.11 ЗК РФ не допускает возможности реализации на торгах земельного участка в зависимости от наличия или отсутствия регистрации возведенного на нем строения (факт самовольной природы постройки не является определяющим).

Администрация г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области актом обследования земельного участка от 21.06.2023 подтвердила наличие на

земельном участке, являющимся предметом торгов, временного строения.

Учитывая изложенное, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу о неправомерности выставления администрацией г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области на торги земельного участка с кадастровым номером <...> с возведенным на нем строением в нарушение п. 9 ч.8 ст.39.11 ЗК РФ.

Таким образом, администрацией г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области допущено нарушение порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> (вх. №14180-ИП/23 от 07.08.2023) на действия администрации г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка <...> (извещение на сайте <...> №220000048620000000015, лот №2) обоснованной.
2. Выдать администрации г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области предписание об устранении нарушения порядка организации и проведения торгов.
3. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для решения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

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