

**Администрация Белгородского
района**

Жирохову Н.И.

**Оператор электронной торговой
площадки**

АО «Сбербанк-АСТ»

РЕШЕНИЕ

03 ноября 2023 года г. Белгород

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», (далее - Комиссия) в составе:

председатель Комиссии – <...>

члены Комиссии: <...>

при участии в заседании представителя администрации Белгородского района Белгородской области <...>

рассмотрев материалы дела № 031/10/18.1-729/2023 по жалобе Жирохова Н.И. на действия организатора торгов – администрации Белгородского района Белгородской области, при проведении электронного аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская обл., м.р-н Белгородский, с.п. Майское, с. Новая Деревня, ул. Природная, з/у 1в (далее - Аукцион), (извещение №21000021020000000054 от 15.09.2023 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru/new),

УСТАНОВИЛА:

23.10.2023 (вх. № 4334-ИП/23) в Белгородское УФАС России поступила жалоба Жирохова Н.И. на действия организатора торгов – администрации Белгородского района Белгородской области, при проведении электронного аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская обл., м.р-н Белгородский, с.п. Майское, с. Новая Деревня, ул. Природная, з/у 1в (далее - Аукцион), (извещение № 21000021020000000054 от 15.09.2023 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru/new).

Из поступившей жалобы следует, что на указанном земельном участке имеется строение, сооружение, что препятствует проведению Аукциона. Также указанные действия нарушают правила проведения Аукциона и нормы земельного законодательства.

Представитель администрации Белгородского района Белгородской области представил письменные объяснения и пояснил следующее.

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, регламентированы ст. 39.11 Земельного кодекса, п. 8 которой установлен исчерпывающий перечень оснований, при которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) земельный участок с кадастровым номером 31:15:1306003:324, расположенный по адресу: Российская Федерация, Белгородская обл., м.р-н Белгородский, с.п. Майское, с. Новая Деревня, ул. Природная, з/у 1в, поставлен на кадастровый учет 05 июля 2023 года. В ЕГРН сведения об объектах капитального строительства, имеющих на данном земельном участке, не зарегистрированы.

Полагает, что только наличие на земельном участке зарегистрированного в установленном порядке объекта капитального строительства, имеющего официального собственника, является препятствием для проведения аукциона, согласно пп. 8 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, что отсутствовало в рассматриваемом по делу случае.

Кроме того, представитель администрации Белгородского района Белгородской области на заседании Комиссии указал, что в описании лота к извещению о проведении торгов от 15.09.2023 № 21000021020000000054 была размещена информация о расположении на земельном участке объектов, не имеющих прочной связи с землей и не имеющих заглубленного фундамента, что подтверждается заключением кадастрового инженера от 21.08.2023, представлено в материалы дела.

Комиссия, изучив доводы жалобы, рассмотрев материалы дела, выслушав представителя администрации Белгородского района Белгородской области, установила следующее.

На официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru/new, а также на электронной торговой площадке «Сбербанк-АСТ» <https://www.sberbank-ast.ru> 15.09.2023 было опубликовано извещение № 21000021020000000054 о проведении аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская обл., м.р-н Белгородский, с.п. Майское, с. Новая Деревня, ул. Природная, з/у 1в.

Дата начала и время начала подачи заявок: 18.09.2023, 10:00. Дата и время окончания подачи заявок: 16.10.2023 16:00. Дата и время проведения аукциона: 20.10.2023, 10:00. Организатор торгов – администрация Белгородского района Белгородской области.

Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 ч. 11 ст. 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс).

Пунктом 10 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса установлено, что под объектом капитального строительства понимается 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).

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) 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 Гражданского кодекса 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 пунктам 1, 2 статьи 8 Гражданского кодекса в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Из вышеуказанных норм следует, что указанные в пп. 8 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке, должны относиться к объектам капитального строительства (недвижимое имущество), и факт их нахождения должен быть подтвержден документально.

Комитетом имущественных и земельных отношений администрации Белгородского района к рассмотрению жалобы представлена выписка из ЕГРН от 24.07.2023 № КУВИ-001/2023-168763307 в отношении земельного участка с кадастровым номером 31:15:1306003:324, явившегося предметом аукциона. Согласно представленной выписки из ЕГРН какие-либо объекты недвижимости в границах земельного участка отсутствуют.

Кроме того, при принятии решения о проведении аукциона организатором торгов учитывался имеющийся акт обследования земельного участка от 27.07.2023, подготовленный администрацией Майского сельского поселения Белгородского района, в соответствии с которым на момент обследования на земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства, высажены деревья и расположены малые архитектурные формы.

Из представленного на заседании Комиссии заключения кадастрового инженера от 21.08.2023 следует, что на земельном участке с кадастровым номером 31:15:1306003:324 расположены объекты, не имеющие прочной связи с землей и не имеющие заглубленного фундамента. Данные объекты возможно перемещать без нанесения несоразмерного ущерба их значению.

Кроме того, в извещении о проведении торгов от 15.09.2023 № 21000021020000000054 указано, что на земельном участке с кадастровым номером 31:15:1306003:324 расположены объекты, не имеющие прочной связи с землей и не имеющие заглубленного фундамента, объекты капитального строительства отсутствуют.

При этом, в материалах жалобы доказательства о наличии на земельном участке с кадастровым номером 31:15:1306003:324, объектов капитального строительства (недвижимости), препятствующих проведению аукциона и использованию земельного участка по назначению, а также документы, подтверждающие зарегистрированные права на объекты недвижимости на указанном земельном участке, заявителем не представлены.

Кроме того, согласно протоколу о результатах электронного аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на территории Белгородского района от 20.10.2023 № 2-10.00/20.10.2023, к участию в торгах допущено 10 участников и определен победитель аукциона. Заявитель не является победителем в проведении аукциона, в связи с чем его права и интересы не могут быть затронуты рассматриваемыми по делу действиями организаторами торгов.

Таким образом, Комиссия Белгородского УФАС России пришла к выводу об отсутствии в действиях администрации Белгородского района Белгородской области нарушений пп. 8 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006

№ 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Жирохова Н.И. на действия организатора торгов – администрации Белгородского района Белгородской области, при проведении электронного аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская обл., м.р-н Белгородский, с.п. Майское, с. Новая Деревня, ул. Природная, з/у 1в (далее - Аукцион), (извещение № 21000021020000000054 от 15.09.2023 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru/new), необоснованной.