олютивная часть решения г. Чита

явлена 21 ноября 2023 года,

ение в полном объеме

отовлено 24 ноября 2023 года

Комиссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению жалобы № **075/10/18.1-562/2023** о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии –<...>;

Члены Комиссии:

<...>

при участии:

<...> заявителя;

<...>- представителя <...> (доверенность 75<...>от 16.11.2023);

посредством ВКС от Администрации — <...>. (доверенность от 10.01.2023);

рассмотрев жалобу Як<...> на действия Администрации муниципального района «Красночикойский район», в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Забайкальского УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба (вх. 7383/23 от 02.11.2023) Як<...>. (далее – заявитель) на действия Администрации муниципального района «Красночикойский район» (ИНН 7509000408) при организации аукциона (извещение №22000001540000000005) на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Забайкальский край, Красночикойский район, с. Красный Чикой, ул. Советская, 9, с кадастровым номером 75:10:050108:150, площадью 890 кв.м., для размещения объектов культуры, торговли, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, государственная собственность на который не разграничена.

Так, в поступившей жалобе, указано следующее. Заявитель просит отменить проведение незаконно назначенного по его мнению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Забайкальский край, Красночикойский район, с. Красный Чикой ул. Советская 9, с кадастровым номером 75:10:050108:150 площадью 890 кв.м. для размещения объектов культуры, торговли, предпринимательской деятельности, образовательных услуг.

Администрацией муниципального района «Красночикойский район» 10.11.2023г. в 14-30 часов по местному времени назначен аукцион по адресу: Забайкальский край, Красночикойский район, с. Красный Чикой ул. Первомайская 59, 2 этаж,

актовый зал.

Заявитель владеет данным участком на правах договора аренды ЗК-02-13/2 от 18.02.2013г. договор прошел государственную регистрацию. Заявитель увидел в районной газете объявление о проведении аукциона по своему участку. Никто из работников администрации не предложил заявителю пролонгировать данный договор или приобрести в собственность данный участок земли, полностью проигнорировав и нарушив мои права. Кроме всего на участке располагается нежилое помещение, которое приобретено в 2012 году и которое планируется капитально отремонтироваться заявителем, после получения права собственности на землю.

Рассмотрение жалобы назначено на 13 ноября 2023 года в 14 часов 30 минут по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № ФЗ-135 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок Уведомление о продлении срока рассмотрения жалобы № 075/10/18.1-562/2023 принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.

Рассмотрение жалобы назначено на 21 ноября 2023 года в 14 часов 30 минут по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

13.11.2023 (вх. № 7641-ЭП/23) от организатора торгов поступили документы и пояснения следующего содержания.

Администрация муниципального района «Красночикойский район» по поступившему уведомлению о поступлении жалобы № 075/10/18.1-562/2023 и назначением рассмотрения жалобы по существу Управления Федеральной антимонопольной службы по Забайкальскому краю предоставляет следующую информацию.

С доводами заявителя жалобы не согласны, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Забайкальский край, Красночикойский район, с. Красный Чикой, ул. Советская, 9, с кадастровым номером 75:10:050108:150, площадью 890 кв.м., для размещения объектов культуры, торговли, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений проводится в соответствии с действующем законодательством.

Договор аренды № ЗК-02-13/12 от 18.02.2013 года, заключенный между администрацией муниципального района «Красночикойский район» и Як<...>. на земельный участок расположенного по адресу: Забайкальский край, Красночикойский район, с. Красный Чикой, ул. Советская, 9, с кадастровым номером 75:10:050108:150, площадью 890 кв.м., на основании Протокола об итогах аукциона от 29.01.2013года, заключен на 5 (пять) и считается вступившим в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю (дата гос регистрации договора аренды 08.07.2013 года номер гос. регистрации 75-75-12/001/2013-357. Срок действия с 08.07.2013 на пять лет.

Таким образом, срок действия договора истек 07.07.2018 года. Ни одна из сторон не заявила о расторжении договора и поэтому регистрационная запись не была

погашена в ЕГРН, но фактически арендатор пользовался земельным участком (выписка на земельный участок по состоянию на 22.09.2021 г. прилагается). Так как первоначальный договор аренды был заключен по результатам аукциона, то пролонгирование и заключение нового договора аренды по ч.3-4 ст. 39.6 ФЗ № 136-ФЗ Земельного кодекса не представляется возможным, предоставление в собственность земельного участка без проведения торгов также будет являться нарушением действующего законодательства.

На момент объявления аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Забайкальский край, Красночикойский район, с. Красный Чикой, ул. Советская, 9, с кадастровым номером 75:10:050108:150, площадью 890 кв.м, обременение в виде аренды было снято, изменен вид разрешенного использования земельного участка по заявлению заявителя. (копии заявлений, соглашение о расторжении прилагаются, выписки на земельный участок по состоянию на 07.07.2022, 04.10.2023).

Решение о проведении аукциона принято на основании заявления дочери заявителя Як<...>.

Информации о здании, приобретенном заявителем в 2012 году в администрации муниципального района «Красночикойский район» нет, регистрационной записи о праве собственности на нежилое здание по адресу Забайкальский край, Красночикойский район, с. Красный Чикой, ул. Советская, 9, а также иных документов, подтверждающих право собственности заявителем на здание представлены не были, в ЕГРН сведений также нет, что подтверждается договором аренды № ЗК-02-13/12 от 18.02.2013 года. В противном случае договор аренды мог быть заключен без проведения торгов, а по праву собственности на здание.

20.11.2023 (вх. № 7900-ЭП/23) также от организатора торгов поступили документы пояснения следующего содержания.

1. В администрацию по земельному участку, расположенного по адресу: Забайкальский край, Красночикойский район, с. Красный Чикой, ул. Советская, 9, с кадастровым номером 75:10:050108:150, площадью 890 кв.м., обращалась жена Як<...> Я<...>а. Ей были даны разъяснения о том, что срок договора аренды № ЗК-02-13/12 от 18.02.2013 года, заключенный между администрацией муниципального района Красночикойский район и Я<...> на испрашиваемый земельный участок истек в 2018 году, но регистрационная запись не была погашена в ЕГРН.

Поэтому необходимо ее мужу прийти в администрацию муниципального района написать заявление о расторжении, а в дальнейшем и соглашение о расторжении договора аренды для направления в Росреестр. Заявления, заполненные рукой Я<...> в администрации, были в качестве образца для ее мужа, но без подписи заявителя. Поэтому доверенность от Якушевской не требовалась, следовательно, предоставить не можем. Соглашение о расторжение также в присутствии специалистов отдела по имущественным и земельным отношениям не подписывалось. Соглашение о расторжении по своей сути не прекращал право пользования земельным участком в силу того, что срок действия договора аренды истек 07.07.2018 года и он необходим был только формально.

2. Переписка с Правительством Забайкальского края относительно Постановления Правительства Забайкальского края № 158 от 31.03.2023г:

1) письма от Департамента государственного имущества и земельных отношений за № 03-19/382 от 23.01.2023, № 04-19/1078 от 10.02.2023, № 04-19/1390 от 20.02:2023;

2) ответы администрации муниципального района № 400 от 13.02.2023, № 521 от 27.02.2023г.

3. В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ органы государственной власти и органы местного самоуправления представляют заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к ним документы в орган регистрации прав только в форме электронных документов. Данная работа проводится посредством подсистемы «Личный кабинет», являющейся частью официального сайта Росреестра.

В связи с тем, что соглашение о расторжении было направлено посредством подсистемы «Личный кабинет», являющейся частью официального сайта Росреестра, в 2022 году, со сменой руководства в администрации и периодически проведение регламентных работ сайта, скрин с номером КУВД представить невозможно.

4. В соответствии с п.5 Порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 10.12.2015 № 931 принятие на учет объекта недвижимого имущества осуществляется на основании заявления о постановке на учет бесхозяйных недвижимых вещей органа местного самоуправления сельских поселений.

Таким образом, факт признания объекта недвижимости бесхозяйным относится к полномочиям сельского поселения. Информации о том, почему объект недвижимости, расположенный на рассматриваемом земельном участке, не признан бесхозяйным в администрации муниципального района нет.

Также дополнительно сообщаем, что на момент расторжения договора аренды был произведен расчет по арендной плате за период с 18.02.2023 по 18.04.2022 года (дата заключения соглашения о расторжении), включающая в себя и арендную плату по договору аренды и за фактическое использование земельного участка, с учетом оплаты Як<...>. в 2015 году 187,04 руб., в 2016 году - 1963,92, в 2017 году - 3927,84руб. (2 раза по 1963,92 руб.) сумма задолженности составила 11913,94 руб. Квитанция на опту передана Як<...>. По имеющейся копии квитанции посредством ПАО Сбербанк оплату задолженности произвел сам Яку<...>. Следовательно, Як<...>. не мог не знать, что срок действия договора аренды истек и подготовлено Соглашение о расторжении.

На заседание комиссии 21.11.2023 от представителя Як<...>представлены дополнительные пояснения следующего содержания.

Податель жалобы считает организацию проведения аукциона на заключение на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Забайкальский край, Красночикойский район, с. Красный Чикой, ул. Советская, 9, с кадастровым номером 75:10:050108:150, площадью 890 кв.м., для размещения объектов культуры, торговли, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, государственная собственность на который не разграничена незаконным по следующим основаниям.

Согласно пп. 8 п. 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 ст. 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 ч. 11 ст. 55.32 ГрК РФ.

Таким образом, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (равно как и земельный участок, государственная собственность на который не разграничена), не может быть предметом аукциона до тех пор, пока не будет определена правовая судьба объекта недвижимости, расположенного на нём.

Следовательно, уполномоченный орган - Администрации муниципального района «Красночикойский район» (ИНН 7509000408) при организации аукциона (извещение № 22000001540000000005) на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Забайкальский край, Красночикойский район, с. Красный Чикой, ул. Советская, 9, с кадастровым номером 75:10:050108:150, площадью 890 кв.м., для размещения объектов культуры, торговли, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, государственная собственность на который не разграничена незаконно организовала аукцион на заключение договора аренды на спорный земельный участок.

Комиссия Забайкальского УФАС России, на заседаниях 13.11.2023 и 21.11.2023 заслушав доводы и возражения присутствующих сторон, изучив документы, представленные в материалы дела, приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 42 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2012 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

Согласно статье 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее в настоящей статье - уведомление). В уведомлении указываются краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения), адрес официального сайта торгов, на котором

размещена информация о поступлении жалобы, или сайта антимонопольного органа, сведения о месте и времени рассмотрения жалобы. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты. В случае направления уведомления посредством электронной почты оно направляется организатору торгов, в конкурсную или аукционную комиссию по адресу электронной почты, указанному в извещении о проведении торгов, оператору электронной площадки по адресу электронной почты, указанному на сайте электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», заявителю по адресу электронной почты, указанному в жалобе, по адресам электронной почты, указанным на официальных сайтах уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукцион е, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

Со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги **приостанавливаются до рассмотрения жалобы** на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенные с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Комиссия установила, что Организатор торгов в соответствии с требованиями земельного законодательства размещает извещение о проведении аукциона, содержащее сведения 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.

Организатором торгов размещены следующие сведения.

04.10.2023 года на сайте https://torgi.gov.ru было опубликовано извещение №22000001540000000005 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

1. **Предметом аукциона** является продажа права на заключение договора

аренды земельного участка, расположенного по адресу: Забайкальский край, Красночикойский район, с. Красный Чикой, ул. Советская, 9, с кадастровым номером 75:10:050108:150, площадью 890 кв.м.

2. **Сведения о правах на земельный участок:** государственная собственность не разграничена.

3. **Категория земель:** земли населенных пунктов.

4. **Сведения о границах земельного участка**: границы земельного участка установлены согласно требованиям законодательства Российской Федерации.

5. **Обременения земельного участка:** отсутствуют.

6. **Ограничения использования земельных участков**: ограничения не установлены.

7. **Разрешенное использование земельного участка:** для размещения объектов культуры, торговли, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений.

Организатор аукциона: Администрация муниципального района «Красночикойский район».

Дата и время начала приёма заявок на участие в аукционе:
10.10.2023 в 09 00 часов по местному времени.

Дата окончания приёма заявок на участие в аукционе: 07.11.2023 в 17 00 часов по местному времени.

Время и место приёма заявок на участие в аукционе, дачи консультаций по вопросам проведения аукциона: по рабочим дням с 09-00 часов до 17-00 часов по местному времени (обед с 13-00 до 14-00) по адресу: Забайкальский край, Красночикойский район, с. Красный Чикой, ул. Первомайская, 59, 2 этаж, кабинет 209.

Дата, время и место определения участников аукциона: 08.11.2023 года в 11 00 часов по местному времени по адресу: Забайкальский край, Красночикойский район, с. Красный Чикой, ул. Первомайская, 59, 2 этаж, кабинет 209.

Дата, время и место проведения аукциона: 10.11.2023 года в 14 30 часов по местному времени по адресу: Забайкальский край, Красночикойский район, с. Красный Чикой, ул. Первомайская, 59, 2 этаж, актовый зал.

Согласно статьи 39.11 Земельного кодекса 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 (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В адрес Администрации от Я<...> поступило заявление 27.06.2023 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Забайкальский край, Красночикойский район, с. Красный Чикой, ул. Советская, 9, с

кадастровым номером 75:10:050108:150, площадью 890 кв.м., для размещения объектов культуры, торговли, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) 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;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, 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;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или

расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Согласно части 21 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) 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;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) утратил силу. - Федеральный закон от 30.12.2020 N 494-ФЗ;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными

правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Администрацией муниципального района «Красночикойский район» издано Постановление № 529 от 03.10.2023 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» в котором указано следующее. «Провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, для размещения объектов культуры, торговли, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 75:10:050108:150, площадью 890 кв.м., расположенного по адресу: Забайкальский край, Красночикойский район, с. Красный Чикой, ул. Советская, 9». При этом Администрацией не указано о наличии на рассматриваемом земельном участке наличие незарегистрированного объекта недвижимости.

В пункте 10 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением не капитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замещение, покрытие и другие).

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса 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 подпункте 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ здания, сооружения, объекты незавершенного строительства должны быть не только расположены на земельном участке, но и факт их нахождения должен быть подтвержден документально.

В соответствии со статьей 39.11 ЗК РФ 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:

1) подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка.

2) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка. При этом в данном заявлении указывается цель использования земельного участка;

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.**

В случае, если на момент поступления в уполномоченный орган заявления об

утверждении схемы расположения земельного участка на рассмотрении такого органа находится представленная ранее другим лицом схема расположения земельного участка и местоположение земельных участков, образование которых предусмотрено этими схемами, частично или полностью совпадает, уполномоченный орган принимает решение о приостановлении рассмотрения поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка и направляет такое решение заявителю.

Рассмотрение поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка приостанавливается до принятия решения об утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка либо до принятия решения об отказе в утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка;

4) обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена) на земельный участок, образование которого осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка, на основании заявления заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица либо заявления кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы в целях образования земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа;

6) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

7) обращение уполномоченного органа с заявлением о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образованный в соответствии с проектом межевания территории или с утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, и случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 настоящей статьи;

8) получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, если наличие таких условий является обязательным условием для

проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 настоящей статьи;

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.**

Заявитель указывает, что земельный участок с кадастровым номером **75:10:050108:150 принадлежит ему по договору аренды № ЗК-02-13/2 от 18.02.2013г. При этом срок договора установлен на 5 лет, то есть до 18.02.2018г. По мнению, заявителя договор сторонами расторгнут не был. При этом в материалы настоящей жалобы представлено соглашение от18.04.2022 о расторжении договора аренды № ЗК-02-13/2 от 18.02.2013г.**

Таким образом, доводы заявителя о том, что ему принадлежит земельный участок, а также об имеющимся у него преимущественного праве на заключение договора аренды рассматриваемого земельного участка, выставленного на аукцион, а также о праве на объект, находящимся на данном земельном участке, не подтверждены. Обратного в материалы рассматриваемой жалобы не представлено.

Как установлено Управлением, Администрация при объявлении аукциона на вышеуказанный участок руководствовалась выпиской ЕГРН. Согласно выписке ЕГРН от 21.11.2023 на земельном участке с кадастровым номером **75:10:050108:150** отсутствуют обременения. Однако, в выписке указано, что отсутствуют данные о закреплении земельного участка на местности, то есть фактические границы участка не установлены в натуре и соответственно организатор аукциона не убедился о наличии в границах данного участка объектов недвижимости.

Таким образом, учитывая изложенные обстоятельства, Комиссия Забайкальского УФАС России приходит к выводу, что довод заявителя о нахождении на земельном участке незарегистрированного объекта недвижимости подтверждается представленными фотографиями и устными пояснениями представителя Администрации на заседании Комиссии 21.11.2023, что на реализуемом земельном участке находится незарегистрированный объект недвижимого имущества здание.

При этом довод организатора торгов об отсутствии обременения на земельном участке 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 13.07.2015 г. № 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.

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 каким-либо лицам, ограничившись лишь запросом выписки из ЕГРН.

Таким образом, организатором торгов не были соблюдены требования пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части нарушения порядка подготовки проведения аукциона на предоставление в аренду земельного участка.

На основании вышеизложенного, учитывая совокупность имеющихся доказательств, Комиссия приходит к выводу о нарушениях в действиях организатора торгов.

Руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23, Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Як<...> на действия Организатора торгов - Администрации муниципального района «Красночикойский район» частично обоснованной.

2. Признать действия Администрации муниципального района «Красночикойский район».

нарушившими пункт 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

3. Выдать Администрации муниципального района «Красночикойский район» предписание об устранении допущенных нарушений.

4. Передать материалы должностному лицу Забайкальского УФАС России для привлечения виновных лиц к административной ответственности.

В соответствии с пунктом 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>