

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-1164/2023

по результатам рассмотрения жалобы ИП <...> на действия организатора торгов – администрацию городского поселения город Павловск Павловского муниципального района муниципального района Воронежской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка

25.07.2023
Воронеж

Г.

Резолютивная часть решения объявлена 21.07.2023

Решение в полном объеме изготовлено 25.07.2023

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее – Управление) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), (далее – Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя управления;

Колмаков Р.В. - член Комиссии, начальник отдела;

Субботин С.Г. - член Комиссии, государственный инспектор,

в присутствии представителя ИП <...> по доверенности <...>, в присутствии представителя администрации городского поселения город Павловск Павловского муниципального района муниципального района Воронежской области <...>, по доверенности,

в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

у с т а н о в и л а:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской

области (далее — Воронежское УФАС России) поступила жалоба индивидуального предпринимателя <...> (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – администрацию городского поселения город Павловск Павловского муниципального района муниципального района Воронежской области (далее – Организатор) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 36:20:0100014:4489, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общей площадью 767 кв. м., местоположение РФ, Воронежская область, Павловский муниципальный район, городское поселение - город Павловск, г. Павловск, ул. Свободы, 22г. (извещение в ГИС Торги № 21000029300000000011) (далее – Аукцион).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушения при организации и проведении торгов проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. К числу таких торгов относится аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Таким образом, рассмотрение указанной жалобы относится к компетенции Воронежского УФАС России.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению, по существу.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет. Рассмотрение жалобы назначено на 20.07.2023. При рассмотрении жалобы однократно объявлялся перерыв до 21.07.2023, о чём стороны уведомлены лично при рассмотрении жалобы.

Согласно доводам жалобы, Заявитель полагает, что Организатором в извещении о проведении Аукциона не указана информация о наличии на земельном участке металлических гаражей. Данный факт, по мнению Заявителя, является ограничением прав на земельный участок, в связи с чем информация о данном ограничении должна быть отражена в извещении.

Заявитель просит признать жалобу обоснованной, обязать Организатора отменить протокол по итогам Аукциона, снести гаражи и

провести Аукцион повторно.

Организатор выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона. Согласно п. 1 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 (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом.

Организатором 15.05.2023 издано постановление № 1587 «О проведении аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды земельного участка», на основании которого проводился Аукцион.

Организатором на сайте ГИС Торги, а также на электронной торговой площадке «Сбербанк-АСТ» 18.05.2023 было опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Извещением установлены следующие даты этапов проведения Аукциона.

- дата начала приема заявок на участие в аукционе в электронной форме – 19 мая 2023 года 08 часов 00 минут;
- дата окончания приема заявок на участие в аукционе в электронной форме – 26 июня 2023 года 17 часов 00 минут;
- время приема заявок круглосуточно по адресу: <http://utp.sberbank-ast.ru>;
- дата определения участников аукциона в электронной форме – 28 июня 2023 года 14 часов 00 минут;
- дата, время и место проведения аукциона в электронной форме (дата подведения итогов аукциона в электронной форме) – 30 июня 2023 года 14 часов 00 минут на электронной площадке ЗАО «Сбербанк-АСТ» <http://utp.sberbank-ast.ru>;

Предметом Аукциона является право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 36:20:0100014:4489, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общей площадью 767 кв. м., местоположение РФ, Воронежская область, Павловский муниципальный район, городское поселение - город Павловск, г. Павловск, ул. Свободы, 22г.

Начальная цена предмета Аукциона (размер ежегодной арендной платы) – 104 837 .

Заявителем была сформирована и подана заявка на участие в Аукционе, заявке присвоен номер 3367.

Согласно протоколу № 1 о результатах Аукциона от 30.06.2023 Заявитель является участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене.

Исходя из пояснений представителя Заявителя, последний знал до окончания срока подачи заявок о наличии на земельном участке металлических гаражей, однако полагал, что Организатор примет меры по сносу указанных строений. При этом каких-либо запросов относительно наличия строений на земельном участке Заявитель организатору не направлял.

В свою очередь, Организатор представил Комиссии выписку из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на земельный участок с кадастровым номером: 36:20:0100014:4489. Каких-либо сведений об обременениях или ограничениях прав на указанный земельный участок данная выписка не содержит.

Выслушав пояснения сторон, изучив представленные доказательства, Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с п.п. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок не может быть предметом аукциона в случае 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 частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) здания, сооружения, объекты незавершённого строительства являются объектами капитального строительства.

Исходя из п. 10.2 ст. 1 ГрК РФ некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

При рассмотрении жалобы, Организатором были представлены фотографии земельного участка с расположенными на нём гаражами. При изучении фотографий установлено, что гаражи представляют собой металлические конструкции, не имеющие фундамента, то есть не имеющие прочную связь с землёй.

Таким образом, указанные гаражи не попадают под действие п.п. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Согласно п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать информацию в том числе о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

Между тем, согласно выписке из ЕГРН, какие-либо ограничения прав на земельный участок с кадастровым номером: 36:20:0100014:4489 отсутствуют.

С учётом изложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что земельный участок с кадастровым номером: 36:20:0100014:4489 мог быть предметом Аукциона, извещение о проведении Аукциона соответствует требованиям п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в части отсутствия указания на ограничения прав, в связи с чем Комиссия не усматривает в действиях Организатора нарушений требований ЗК РФ.

На основании вышеизложенного, в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

р е ш и л а:

признать жалобу индивидуального предпринимателя <...> на действия организатора торгов – администрацию городского поселения город Павловск Павловского муниципального района муниципального района Воронежской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 36:20:0100014:4489, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общей площадью 767 кв. м., местоположение РФ, Воронежская область, Павловский муниципальный район, городское поселение - город Павловск, г. Павловск, ул. Свободы, 22г. (извещение в ГИС Торги № 21000029300000000011) необоснованной.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии
Логошин

А.В.

Члены Комиссии
Колмаков

Р.В.

Субботин

С.Г.