

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Вологодской области**

160035, г. Вологда, ул. Пушкинская, 25, телефон: (8172) 72-99-70

факс: (8172) 72-46-64, e-mail: to35@fas.gov.ru

Садоводческое некоммерческое
товарищество «Рябинка»
j.sapozhkova@mail.ru

<...>

<...>

Комитет имущественных отношений
администрации Череповецкого
муниципального района/Аукционная комиссия

Оператор электронной площадки:

АО «ЕЭТП»

info@roseltorg.ru

РЕШЕНИЕ № 035/10/18.1-413/2024

06 июня 2024г.
Вологда

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия), в составе:

Смышляева И.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, председатель Комиссии;

Шпякина М.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член Комиссии;

Косоногова Е.А. – старший специалист 1 разряда Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член Комиссии,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу Садоводческого некоммерческого товарищества «Рябинка», <...>, <...> на действия Комитета имущественных отношений администрации Череповецкого муниципального района, при проведении аукционов в электронной форме по продаже земельных участков (размещены на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номера извещений 22000062780000000395, лот № 7; 22000062780000000400, лот № 12; далее – аукционы).

в присутствии представителя Комитета имущественных отношений администрации Череповецкого муниципального района, в отсутствие представителя Садоводческого некоммерческого товарищества «Рябинка», <...>, <...>, уведомленных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению жалоба (вх. № 2853-ЭП/24 от 21.05.2024) Садоводческого некоммерческого товарищества «Рябинка», <...>, <...> (далее – Заявители) на действия Комитета имущественных отношений администрации Череповецкого муниципального района (далее – Организатор торгов), при проведении аукционов в электронной форме по продаже земельных участков (размещены на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номера извещений 22000062780000000395, лот № 7; 22000062780000000400, лот № 12; далее – аукционы, торги).

В соответствии с уведомлением Управления от 24.05.2024 № 1495/24 рассмотрение жалобы назначено на 31.05.2024. Уведомление, жалобы размещены на сайте <http://www.torgi.gov.ru>. С учетом необходимости получения дополнительных документов, в соответствии с уведомлением от 29.05.2024 срок рассмотрения жалобы продлен. Также в рассмотрении жалобы объявлен перерыв.

Жалоба рассмотрена посредством использования системы видеоконференц-связи. Решение по жалобе принято 06.06.2024.

От Организаторов торгов поступили письменные возражения, поддержанные на заседании Комиссии, согласно которым они считают жалобу необоснованной по основаниям, изложенным в возражениях.

Комиссия, изучив представленные материалы и документы, заслушав пояснения представителей Организаторов торгов, установила следующее.

Порядок организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка определен нормами Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных статьей 39.13 ЗК РФ.

Решение о проведении 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.

Первым заместителем руководителя администрации Череповецкого муниципального района Вологодской области приняты распоряжения от 18.12.2023

№ 2386, от 29.02.2024 «О продаже земельных участков в собственность на торгах».

26.04.2024 на официальном сайте ГИС ТОРГИ <http://torgi.gov.ru> размещено извещение о проведении торгов.

В соответствии с извещением о проведении торгов на аукцион выставляется:

Лот № 7. Продажа в собственность земельного участка с кадастровым номером 35:22:0302028:6644, категория земель – земли населенных пунктов, площадью 1677 кв.м, местоположение: Российская Федерация, Вологодская область, Череповецкий район, Ирдоматское сельское поселение, д.Ирдоматка, улица Рябинка, земельный участок 6А, разрешенное использование – ведение садоводства.

Ограничения, обременения – отсутствуют.

Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 35:22:0302028:2362.

В случае обнаружения на земельном участке при проведении земляных и иных хозяйственных работ предметов, обладающих признаками объектов археологического наследия, на основании статей 36 и 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» необходимо незамедлительно приостановить все работы на участке обнаружения данных находок и в течение трех дней письменно известить об этом Комитет по охране объектов культурного наследия области.

В случае проведения работ по бурению скважин с целью добычи подземных вод для собственных нужд направляется в Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Вологодской области (далее Департамент) запрос для определения соответствия испрашиваемого земельного участка требованиям Порядка пользования недрами собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, утвержденного постановлением Правительства области от 07.04.2009 № 589 (далее – Порядок), а также получения рекомендаций о допустимой глубине бурения в границах указанного земельного участка в соответствии с гидрогеологическими условиями рассматриваемой территории.

Правообладатели земельных участков в течение 15 дней с начала добычи подземных вод для собственных нужд обязаны письменно уведомить Департамент об использовании соответствующих участков недр для указанных целей, направив документы, перечень которых определен пунктом 2.3 Порядка.

Реквизиты решения о проведении аукциона: распоряжение первого заместителя руководителя администрации района от 29.02.2024 № 456.

Права на земельный участок: государственная собственность до разграничения.

Сведения о предыдущих извещениях: отсутствуют.

Параметры разрешенного строительства: в соответствии с Правилами

землепользования и застройки Ирдоматского сельского поселения Череповецкого муниципального района Вологодской области, утвержденными постановлением Правительства Вологодской области от 09.09.2019 № 813 (с внесенными изменениями, утвержденными постановлением Правительства Вологодской области от 28.12.2020 № 1535).

Градостроительный план земельного участка РФ-35-4-22-2-06-2024-0107-0 от 18.03.2023:

- минимальные отступы от границ земельного участка - в соответствии с градостроительным планом;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;

- предельное количество этажей и (или) предельная высота здания – 3 надземных этажа;

- требования к размещению объектов капитального строительства: без ограничений;

- иные показатели – в соответствии с градостроительным планом.

Сведения о технических условиях подключения (технического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

- электроснабжение – письмо от 13.03.2024 №МР2/2-6/16/1196 Вологодский филиал ПАО «Россети Северо-Запад»;

- электроснабжение – письмо от 18.03.2024 №7-6-1-4/00642 АО «ВОЭК» ПО «Череповецкое»;

- линии связи – письмо от 12.03.2024 № 01/05/33010/24 ПАО «Ростелеком».

Начальная цена: 305000 (Триста пять тысяч) рублей;

Шаг аукциона: (устанавливается в пределах трех процентов начальной цены): 9150 (Девять тысяч сто пятьдесят) рублей;

Размер задатка составляет 50 % начальной цены: 152500 (Сто пятьдесят две тысячи пятьсот) рублей.

Лот № 12. Продажа в собственность земельного участка с кадастровым номером 35:22:0302028:6807, категория земель – земли населенных пунктов, площадью 1701 кв.м, местоположение: Российская Федерация, Вологодская область, Череповецкий район, Ирдоматское сельское поселение, д.Ирдоматка, улица Рябинка, земельный участок 6, разрешенное использование – ведение садоводства - 13.2.

Ограничения, обременения – отсутствуют.

Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 35:22:0302028:4180.

В случае обнаружения на земельном участке при проведении земляных и иных хозяйственных работ предметов, обладающих признаками объектов археологического наследия, на основании статей 36 и 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» необходимо незамедлительно приостановить все работы на участке обнаружения данных находок и в течение трех дней письменно известить об этом Комитет по охране объектов культурного наследия области.

В случае проведения работ по бурению скважин с целью добычи подземных вод для собственных нужд направляется в Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Вологодской области (далее Департамент) запрос для определения соответствия испрашиваемого земельного участка требованиям Порядка пользования недрами собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, утвержденного постановлением Правительства области от 07.04.2009 № 589 (далее – Порядок), а также получения рекомендаций о допустимой глубине бурения в границах указанного земельного участка в соответствии с гидрогеологическими условиями рассматриваемой территории.

Правообладатели земельных участков в течение 15 дней с начала добычи подземных вод для собственных нужд обязаны письменно уведомить Департамент об использовании соответствующих участков недр для указанных целей, направив документы, перечень которых определен пунктом 2.3 Порядка.

Реквизиты решения о проведении аукциона: распоряжение первого заместителя руководителя администрации района от 18.12.2023 № 2386.

Права на земельный участок: государственная собственность до разграничения.

Сведения о предыдущих извещениях: отсутствуют.

Параметры разрешенного строительства: в соответствии с Правилами землепользования и застройки Ирдоматского сельского поселения Череповецкого муниципального района Вологодской области, утвержденными постановлением Правительства Вологодской области от 09.09.2019 № 813 (с внесенными изменениями, утвержденными постановлением Правительства Вологодской области от 28.12.2020 № 1535).

Градостроительный план земельного участка РФ-35-4-22-2-06-2024-0108-0 от 18.03.2023:

- минимальные отступы от границ земельного участка - в соответствии с градостроительным планом;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;

- предельное количество этажей и (или) предельная высота здания – 3 надземных этажа;

- требования к размещению объектов капитального строительства: без ограничений;

- иные показатели – в соответствии с градостроительным планом.

Сведения о технических условиях подключения (технического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

- электроснабжение – письмо от 13.03.2024 №МР2/2-6/16/1196 Вологодский филиал ПАО «Россети Северо-Запад»;

- электроснабжение – письмо от 14.03.2024 №7-6-1-4/00580 АО «ВОЭК» ПО «Череповецкое»;

- газоснабжение – письмо от 05.03.2024 № ВВ-ЧР-27600 АО «Газпром газораспределение Вологда».

Начальная цена: 309000 (Триста девять тысяч) рублей;

Шаг аукциона: (устанавливается в пределах трех процентов начальной цены): 9270 (Девять тысяч двести семьдесят) рублей;

Размер задатка составляет 50 % начальной цены: 154500 (Сто пятьдесят четыре тысячи пятьсот) рублей.

В жалобе указано, что Заявители считают незаконным проведение настоящих торгов в силу следующих обстоятельств:

«Лот № 7:

Земельный участок с кадастровым номером 35:22:03028:6644 является предметом торгов в то время, когда рассматривается административное дело № 33а-2147/2024 по апелляционной жалобе <...> на решение Череповецкого районного суда Вологодской области от 10 января 2024 года по административному исковому заявлению <...> к Комитету имущественных отношений администрации Череповецкого муниципального района о признании незаконным отказа в предоставлении в собственность земельного участка, возложении обязанности отложено в судебной коллегии по административным делам Вологодского областного суда по адресу: город Вологда, улица Чехова, дом 39, зал № 6 на 30 мая 2024 года в 12 часов 00 минут.

Также <...> подано заявление через МФЦ о предоставлении земельного участка в аренду без торгов.

Земельный участок имеет подключение к электрическим сетям, принадлежащим Садоводческому некоммерческому товариществу «Рябинка» заключен договор (индивидуальный) на потребление электроэнергии с ООО «Северная сбытовая компания».

Лот № 12:

земельный участок с кадастровым номером 35:22:03028:6770 является предметом торгов в то время, когда идут судебные тяжбы в Череповецком районном суде, 21.05.2024 года состоялось судебное заседание, исковые требования о признании за <...> право собственности на здание - садовый дом, площадью 28,9 кв. м. расположенным по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, Ирдоматское с/п, д. Ирдоматка, территория СНТ «Рябинка» на земельном участке

площадью 1708 кв. м, кадастровый номер земельного участка № 35:22:0302028:6807.

21 мая 2024 года в ходе судебного разбирательства на земельный участок с кадастровым номером 35:22:03028:6770 принято судом ходатайство о наложении обеспечительных мер в виде запрета на регистрационные действия.

Следующее заседание состоится 18 июня 2024 года, в 16:00 часов, каб. № 10.

Садовый дом подключен к электрическим сетям, принадлежащим СНТ «Рябинка» заключен (индивидуальный) договор на потребление электроэнергии с ООО «Северная сбытовая компания» № 4794178949 от 01.10.2020 года.

В извещении об Аукционе лот № 7 и № 12 указана не достоверная информация о наличии предварительных технических условий о возможности подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение.

ЛОТ № 7 содержит следующие сведения:

Сведения о технических условиях подключения (технического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

- электроснабжение - письмо от 13.03.2024 №МР 2/2-6/16/1196 Вологодский филиал ПАО «Россети Северо-Запад» подключение отсутствует;

- электроснабжение - письмо от 18.03.2024 №7-6-1-4/00642 АО «ВОЭК» ПО «Череповецкое» (получение разрешения на технологическое присоединение к ВЛ-10 принадлежащих АО «ВОЭК» ПО «Череповецкое», через автодорогу «Ирдоматка-Романда» к земельному участку и установкой трансформаторной подстанции на данном земельном участке, не указаны затраты на разработку проектной документации и установку трансформаторной подстанции, что приводит у значительному увеличению расходов по подключению так как в случае реализации земельного участка на торгах не следует рассчитывать на подключение к электроэнергии к электрическим сетям СНТ «Рябинка»).

- линии связи - письмо от 12.03.2024 № 01/05/33010/24 ПАО «Ростелеком» подключение отсутствует, так как воздушная линия (ВЛ-0,4) принадлежит СНТ «Рябинка. Согласование отсутствует.

ЛОТ № 12 содержит следующие сведения:

Сведения о технических условиях подключения (технического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

- электроснабжение - письмо от 13.03.2024 №МР 2/2-6/16/1196 Вологодский филиал ПАО «Россети Северо-Запад» подключение отсутствует;

- электроснабжение - письмо от 14.03.2024 №7-6-1-4/00580 АО «ВОЭК» ПО «Череповецкое» (получение разрешения на технологическое присоединение к ВЛ-10 принадлежащих АО «ВОЭК» ПО «Череповецкое», через автодорогу «Ирдоматка-Романда» к земельному участку и установкой трансформаторной подстанции на данном земельном участке, не указаны затраты на разработку проектной документации и установку трансформаторной подстанции, что приводит у значительному увеличению расходов по подключению так как в случае реализации

земельного участка на торгах не следует рассчитывать на подключение к электроэнергетики к электрическим сетям СНТ «Рябинка»).

- газоснабжение - письмо от 05.03.2024 № ВВ-ЧР-27600 АО «Газпром газораспределение Вологда», на данный момент отсутствует техническая возможность транспортировки природного газа по газораспределительным сетям.

В соответствии с подпунктом 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.

В нарушение пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не указаны конкретные обременения с указанием площади установленных ограничений (в градостроительных планах земельных участков), местоположения ограничений (сетей) к земельным участкам и иные данные, такие как отсутствие решений, о сносе самовольных построек, позволяющие с достаточной степенью точности определить возможные ограничения и их влияние.

Аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникнут в силу закона. Искажение информации о предмете аукциона и иных связанных с ним сведений формирует объективное мнение о данном предмете.

Соответственно, организатор аукциона должен был принять все возможные меры для отражения в Извещении об аукционе всех необходимых и полных сведений.

Размещение неполной информации о предмете аукциона и иных связанных с ним сведений приводит к нарушению принципа информационной открытости закупки, что лишает ее участников сформировать полное представление о такой закупке.»

С учетом доводов жалобы Заявители просят:

1. Признать незаконными действия (бездействия) организатора аукциона.

2. Восстановить нарушенные права и законные интересы гр. <...> в следующем порядке: признать незаконным торги по продаже земельного участка с кадастровым номером 35:22:0302028:6644, категория земель - земли населенных пунктов, площадью 1677 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Вологодская область, Череповецкий район, Ирдоматское сельское поселение, д. Ирдоматка, улица Рябинка, земельный участок 6А, разрешенное использование - ведение садоводства.

3. Восстановить нарушенные права и законные интересы гр. <...> в следующем порядке: признать незаконным торги по продаже земельного участка с 35:22:0302028:6807, категория земель - земли населенных пунктов, площадью 1701 кв.м, местоположение: Российская Федерация, Вологодская область, Череповецкий район, Ирдоматское сельское поселение, д. Ирдоматка, улица Рябинка, земельный участок 6, разрешенное использование - ведение садоводства - 13.2.

От Заявителей в обосновании доводов жалобы представлены документы и

письменные пояснения, из которых следует следующее.

<...> на основании личного заявления от 01.02.2018 и решения общего собрания членов СНТ «Рябинка» от 08.06.2019 была принята в члены СНТ «Рябинка», ей был передан в пользование земельный участок территориальная зона: «СХС-Зона садоводства» по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, Ирдоматское сельское поселение, СНТ «Рябинка», № 204/1, площадью 1701 кв. метра, кадастровый номер земельного участка 35:22:0302028:6807 (Лот № 12).

На указанном земельном участке за счет собственных средств, летом 2020 года возвела садовый дом, площадью 28,9 кв. м. (разрешения на строительство не требуется) в отношении земельного участка, на котором расположен садовый дом, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта.

Садовый дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 35:22:0302028:6807, который образован путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 35:22:0302028:4180 (был предоставлен СНТ «Рябинка» по договору безвозмездного пользования).

На момент раздела земельного участка с кадастровым номером 35:22:0302028:4180 объект недвижимости садовый дом был построен, заключен договор на энергоснабжение № 4794178949 от 01.10.2020 года (прилагается).

Ситуационный план земельного участка с кадастровым номером 35:22:0302028:6807, на котором возведены следующие строения: садовый дом, туалет, колодец и забор по периметру земельного участка, свидетельствует о том, что строения находятся в пределах границ отведенного земельного участка.

Имеется технический план здания от 18.03.2024, в котором определено местоположение на местности, определены координаты контура, садовый дом построен в соответствии с требованиями СП 53.13330.2019. Свод правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97 Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения) (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 14.10.2019 N 618/пр) в пределах отведенного земельного участка.

Требования экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, технических и других норм и государственных стандартов соблюдены.

В справке о средней рыночной стоимости объекта от 23.03.2024 года определена рыночная стоимость садового дома. в размере 550 000,00 рублей (прилагается).

29.05.2024 года проведено техническое экспертное заключение № 48-05-24 по состоянию несущих строительных конструкций построенного индивидуального садового дома расположенного по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, Ирдоматское сельское поселение, СНТ «Рябинка», участок № 204/1 (прилагается).

На момент обращения (16.04.2024) в Череповецкий районный суд с иском о признании за <...> право собственности на садовый дом, данное строение соответствует СНИПам, его существование в настоящем виде не нарушает прав и

интересов других лиц и соответствует всем требованиям строительных и градостроительных нормативов.

На сегодняшний день строение - садовый дом, площадью 28,9 кв. м. не признан самовольной постройкой.

Организатор торгов в обосновании своих возражений на доводы жалобы сослался на пункт 8 статьи 39.11 ЗК РФ, пункт 2 статьи 222 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ), из положений которых следует, что действующее законодательство направлено на защиту лиц, обладающих юридически действительным правом в отношении объектов, расположенных на соответствующем земельном участке. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу.

Садовый дом («сарай») выставлен на блоках и обшит снаружи плитой, не является объектом капитального строительства.

На дату объявления и проведения торгов в ЕГРН отсутствовали сведения о нахождении в границах земельного участка каких-либо объектов недвижимости.

Организатор торгов после получения настоящей жалобы обследовал земельный участок. В ходе обследования «установлен факт самовольного размещения сарая и элементов ограждения (забора)».

Комиссия с учетом оценки указанных обстоятельств пришла к следующему.

В соответствии с пунктом 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с подпунктом 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 ГрК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 213 ГК РФ в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

Из системного толкования пункта 1 статьи 213 ГК РФ, а также положений подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что предметом аукциона не может быть земельный участок, если на нем расположено сооружение.

В подпункте 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 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.

В пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что по смыслу статьи 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение; при этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости.

При решении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, необходимо установить наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» определено, что садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Согласно техническому экспертному заключению от 29.05.2024 садовый дом имеет монолитный, железобетонный, блочный фундамент.

Из пояснений Заявителей в отношении земельного участка можно сделать вывод о том, что садовый дом возведен задолго до выставления земельного участка на торги. При этом, Организатор торгов, прежде чем выставить на торги земельный участок должен убедиться, что он свободен от строений.

Кроме того, на момент организации, проведения аукциона Организатор торгов располагал сведениями о том, что Череповецким районным судом рассматривается дело № 2-727/2024 по иску <...> от 16.04.2024 о признании права собственности на садовый дом.

21.05.2024 года Череповецким районным судом вынесено определение о запрете Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Вологодской области осуществлять регистрацию любых сделок в отношении земельного участка, а также о приостановлении регистрации сделок в отношении указанного земельного участка.

Обстоятельства, установленные в ходе рассмотрения жалобы, оцениваются Комиссией как основания для необходимости принятия уполномоченным органом решения об отказе в проведении аукциона в соответствии с пунктами 8, 24 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно пояснениям Организатора торгов садовый дом является самовольной постройкой.

Сам факт нахождения самовольного строения на земельном участке, подлежащем продаже, не свидетельствует о том, что самовольная постройка, безусловно, следует судьбе земельного участка и поступает в собственность приобретателя земельного участка, так как по общему правилу (пункт 2 статьи 222 ГК РФ) самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, а пункт 3 статьи 222 ГК РФ является исключением из общего правила.

Действующее законодательство не запрещает реализацию земельных участков, на которых находятся самовольные постройки, и не относит их наличие к обременениям (ограничениям) земельных участков в случае, если расположенные на земельном участке здание, сооружение, объект незавершенного строительства являются самовольной постройкой, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 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 (подпункт 12 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ);

- 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, 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 (подпункт 13 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ);

- 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 (подпункт 14 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ).

Однако извещение о проведении аукциона (Лот № 12) информацию о наличии в границах земельного участка строения и забора, сведения согласно подпунктам

12, 13, 14 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не содержит.

Таким образом, наличие на земельном участке указанных объектов и отсутствии в извещении информации о характере постройки, об обязательстве по сносу здания, сооружения, которые расположены на земельном участке, является нарушением порядка проведения торгов, которое соответственно влечет нарушение прав участников в виде невозможности полноценного использования земельного участка или по несению расходов на устранение препятствий для использования земельного участка, о чем участнику торгов должно быть известно из извещения о проведении аукциона. Указанные обстоятельства являются основанием для признания процедуры организации и проведения торгов нарушенной.

Аналогичная позиция изложена в постановлении Пятого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2021 по делу № А51-4950/2021.

С учетом установленных обстоятельств, довод жалобы Заявителей в данной части является обоснованным.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Комиссия обращает внимание, что установленная формулировка подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ исключает требование о наличии информации о возможности подключения к сетям электроснабжения.

Кроме того, исходя из буквального толкования вышеназванной нормы, извещение о проведении аукциона должно содержать информацию только о возможности такого подключения (технического присоединения), учитывая, что технические условия разрабатываются уже с учетом особенностей предполагаемого к строительству объекта.

Аналогичная позиция изложена в постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.08.2022 № Ф07-10791/2022 по делу № А56-80320/2021.

Принимая во внимание правовые позиции, сформулированные в определении Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 666-О, определении Верховного Суда РФ от 17.06.2021 № 301-3С21-8443, изложенные в письмах сетевых организаций сведения оказывают влияние на потребительские качества земельных участков, их экономических (стоимостных) характеристик, но не свидетельствуют об отсутствии в извещении о проведении аукциона сведений о возможности технического подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Аналогичная позиция изложена в постановлении Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.01.2022 по делу № А52-3187/2021.

В извещении о проведении аукционов указаны сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. Письма сетевых организаций размещены на сайте ГИС

ТОРГИ в разделе «Документы лота».

Указанные письма получены Организатором торгов при подготовке аукциона и направления запросов в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

Вопросы технологического присоединения, в том числе опосредованного, к электрическим сетям сетевой организации должны разрешаться в соответствии с положениями Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861.

Кроме того, Заявители, как заинтересованные лица, располагают информацией о возможности оказания услуг по снабжению электрической энергией.

Таким образом, с учетом довода жалобы Организатором торгов не допущено существенного нарушения процедуры организации и проведения торгов в данной части.

На участие в аукционах поступило по одной заявке, допущенной до участия в торгах.

Организатором торгов/Аукционной комиссией составлен протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, лот № 7 от 30.05.2024, протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, лот № 12 от 30.05.2024.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Принимая во внимание причины, основания и последствия допущенных правонарушений, Комиссия считает необходимым выдать Организатору торгов, Аукционной комиссии обязательное для исполнения предписание.

При не устранении данными лицами допущенных правонарушений, антимонопольным органом может быть дополнительно рассмотрен вопрос о наличии признаков нарушения антимонопольных требований к торгам, предусмотренных статьей 17 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного Комиссия, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Признать Организатора торгов нарушившим пункты 8, 21, 24 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Выдать Организатору торгов/Аукционной комиссии обязательное для исполнения предписание.

4. Передать материалы жалобы должностному лицу для решения вопроса о возбуждении административного производства.

5. Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

И.А. Смышляева

Члены
Комиссии:

М.А.
Шпякина

Е.А. Косоногова