

РЕШЕНИЕ №086/10/18.1-497/2024

Резолютивная часть решения оглашена 18.04.2024г. г. Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 23.04.2024г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №75/23 от 24.04.2023 в составе:

Председатель комиссии:

– "----";

Члены комиссии:

– "----";

– "----";

в отсутствие на заседании комиссии заявителя - "----", надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

в присутствии на заседании **представителя организатора торгов Администрации Белоярского района – "----",**

рассмотрев жалобу "----" вх. №3555-ЭП/24 от 10.04.2024,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба "----" вх. №3555-ЭП/24 от 10.04.2024 (далее - Заявитель) **на действия Администрации Белоярского района (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона (извещение № 21000019610000000119, лот №1) на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, муниципальный район Белоярский, сельское поселение Верхнеказымский, поселок Верхнеказымский, микрорайон 2-**

й, земельный участок 4, с кадастровым номером: 86:06:0020401:79, площадью 1552 кв.м (далее-аукцион).

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено следующим:

1. На территории земельного участка с кадастровым номером: 86:06:0020401:79, площадью 1552 находится капитальное сооружение;

2. В извещении отсутствуют сведения об ограничениях, установленных на земельном участке.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать предписание об аннулировании аукциона.

В соответствии с уведомлением Ханты-Мансийского УФАС России о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу от 12.04.2024 №РВ/2391/24 рассмотрение жалобы было назначено на 18.04.2024.

Организатор торгов представил письменные возражения от 17.04.2024 (вх.№3859-ЭП/24 от 17.04.2024) на жалобу Заявителя, согласно которым считает, что оснований для признания торгов недействительными не имеется, жалоба является необоснованной.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки,

конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Согласно статьям 39.3, 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ указано, что организатор торгов также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

На основании постановления администрации Белоярского района от

06.03.2024 №165 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» администрацией объявлены торги способом аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером **86:06:0020401:79**.

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» информация о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности размещается на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт).

06.03.2024 на официальном сайте Организатором торгов опубликовано **извещение № 21000019610000000119, лот №1 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, муниципальный район Белоярский, сельское поселение Верхнеказымский, поселок Верхнеказымский, микрорайон 2-й, земельный участок 4, с кадастровым номером: 86:06:0020401:79, площадью 1552 кв.м.**

Место приема заявок и проведения аукциона: электронная площадка – универсальная торговая платформа АО «Сбербанк – АСТ» <http://utp.sberbank-ast.ru> (торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав»), подача заявок осуществлялась с 06.03.2024 12:00 (МСК +2) по 04.04.2024 до 17 часов 00 минут местного времени (МСК +2). Дата проведения торгов 09.04.2024 12:00 (МСК +2).

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 05.04.2024 на участие в аукционе поступило 10 (десять) заявок.

В соответствии с указанным протоколом все претенденты подавшие заявки на участие в аукционе признаны участниками аукциона.

Согласно протоколу о результатах аукциона от 09.04.2024 года победителем признан индивидуальный предприниматель "----" размер арендной платы 15520 (пятнадцать тысяч пятьсот двадцать) рублей в год.

Порядок организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка определен нормами Земельного кодекса Российской Федерации.

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.

Согласно подпункта 3 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

В соответствии с подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

1. Относительно довода Заявителя о том, что на территории земельного участка с кадастровым номером: 86:06:0020401:79, площадью 1552 находится капитальное сооружение, при этом данный факт не указан в извещении и аукционной документации, Ханты-Мансийское УФАС России сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно подпункту 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 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.

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, 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.

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 здания, сооружения, объекты незавершенного строительства должны быть не только расположены на земельном участке, но и факт их нахождения должен быть подтвержден документально.

Документом, подтверждающим государственную регистрацию права на объект недвижимости является выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

По доводу о том, что на земельном участке расположено строение и в документации такие сведения отсутствуют Организатор торгов представил пояснение вх. №3859-ЭП/24 от 17.04.2024, согласно которому считает, что данный довод не соответствует действительности, так как какие-либо здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на указанном участке отсутствуют, что подтверждается сведениями выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее- Выписка).

Согласно выписке от 04.03.2024 №КУВИ-001/2024-6353927 на земельном участке с кадастровым номером 86:06:0020401:79 действительно отсутствуют зарегистрированные объекты недвижимости.

Организатор торгов дополнительно сообщает, что ранее на данном земельном участке был расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу. Снос дома был завершен в 2023 году.

Администрацией представлены документы по сносу аварийного дома: извещение о размещении уведомления о планируемом сносе № 17-25-2021 от 21.07.2023, муниципальный контракт №017300010623000012 на снос многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащего сносу от 14.07.2023, извещение о размещении уведомления о завершении сноса № 17-25-245 от 17.08.2023.

Кроме того, Организатор торгов представил числе акт осмотра земельного участка с кадастровым номером 86:06:0020401:7 9 от 17.04.2024.

Согласно представленному акту осмотра земельного участка, проведенному комиссией, установлено, что в границах указанного земельного участка отсутствуют здания и другие объекты капитального строительства (фототаблица земельного участка прилагается к акту).

На основании вышеизложенного, Ханты-Мансийским УФАС России установлено, что довод заявителя о том, что на территории земельного участка территории с кадастровым номером: 86:06:0020401:79, площадью 1552 находится капитальное сооружение является необоснованным.

2. Следующим доводом Заявителя является отсутствие в извещении сведений об ограничениях, установленных на земельном участке.

Согласно подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать информацию о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, изучив представленные материалы, сообщает, что Организатором торгов разместил в извещении информацию об ограничении прав на земельный участок.

В извещении указана следующая информация: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.12.2020; реквизиты документа-основания: «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.12.2020; реквизиты документа-основания: постановление «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.07.2022; реквизиты документа-основания: приказ о типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей от 17.08.1992 № 197 выдан: Министерство архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. (лист 3 Извещения).

Детальная информация об ограничениях на земельный участок также содержится в выписке из ЕГРН, которая размещена на сайте в разделе документации лота.

Из указанного следует, что Организатором торгов в извещении отражена полная информация об ограничении прав на земельный

участок.

Таким образом, данный довод Заявителя Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России также считает необоснованным.

Кроме того, жалобы в адрес Ханты-Мансийского УФАС России на стадии подачи заявок и до проведения аукциона ни от Заявителя, ни от участников аукциона не поступало.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

Признать жалобу "----" вх. №3555-ЭП/24 от 10.04.2024 на действия Администрации Белоярского района при проведении аукциона (извещение № 21000019610000000119, лот №1) на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, муниципальный район Белоярский, сельское поселение Верхнеказымский, поселок Верхнеказымский, микрорайон 2-й, земельный участок 4, с кадастровым номером: 86:06:0020401:79, площадью 1552 кв. необоснованной.

1.1. Довод Заявителя о том, что на территории земельного участка с кадастровым номером: 86:06:0020401:79, площадью 1552 находится капитальное сооружение является необоснованным;

1.2. Довод Заявителя о том, что в извещении отсутствуют сведения об ограничениях, установленных на земельном участке, является необоснованным.

Председатель Комиссии "----"

Члены Комиссии: "----"

"----"

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