

от 09.06.2023 № НГ/3769/23

## РЕШЕНИЕ

г. Сыктывкар

06 июня 2023 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (Коми УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в составе: <...> (далее – Комиссия), рассмотрев жалобу физического лица (далее – заявитель) исх. от 26.05.2023 (вх. от 26.05.2023 № 2969-ЭП/23) в отношении администрации городского поселения «Емва» (далее – администрация ГП «Емва», администрация, организатор торгов), касающуюся проведения электронного аукциона на право аренды земельного участка по лоту № 1, извещение № 21000010750000000011 от 17.04.2023 на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru/new/> в сети «Интернет» (далее – жалоба, официальный сайт), в отсутствии на заседании заявителя, представителей организатора торгов, оператора электронной площадки, извещенных надлежащим образом,

### УСТАНОВИЛА:

Жалоба принята и назначена к рассмотрению в порядке и сроки, предусмотренные статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

На основании постановления от 10.04.2023 № 113 «О проведении открытого аукциона по аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» администрацией ГП «Емва» объявлены торги способом электронного аукциона на право аренды земельного участка по лоту № 1, извещение № 21000010750000000011 от 17.04.2023 на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru/new/> в сети «Интернет» (далее – торги, электронный аукцион/аукцион), администрация явилась организатором торгов.

Извещение о проведении аукциона (далее - извещение) размещено на официальном сайте 17.04.2023; дата окончания приема заявок – 18.05.2023, дата проведения аукциона – 19.05.2023. Предмет аукциона по лоту № 1 - земельный участок площадью 368,0 кв. м., с кадастровым номером: 11:10:4501006:596, по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район «Княжпогостский», городское поселение «Емва», г. Емва, ул. Дзержинского, в территориальной зоне П-1 «Зона производственных объектов», вид разрешенного использования: хранение автотранспорта, из категории земель населенных пунктов городского поселения «Емва», право собственности: государственная

собственность, форма собственности: не разграниченная.

Заявитель в жалобе указывает на нарушение подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) в виде размещения недостоверной информации о проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в части наличия на земельном участке построек, о наличии которых не указано в извещении, что указывает, по мнению заявителя, на совершение административного правонарушения, предусмотренного частями 3, 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ). В жалобе указано, что наличие построек может препятствовать использованию земельного участка по назначению, в связи с чем заявителем принято решение на принимать участие в аукционе.

Администрация ГП «Емва» с доводами жалобы не согласна, письмом исх. от 01.06.2023 № 02-40/396 (вх. от 02.06.2023 № 3150-ЭП/23) представлены письменные пояснения и запрашиваемые материалы.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

Администрацией ГП «Емва» к рассмотрению жалобы представлена выписка из ЕГРН от 16.04.2023 № КУВИ-001/2023-89534408 в отношении земельного участка, явившегося предметом аукциона. Согласно представленной выписки из ЕГРН какие-либо объекты недвижимости в границах земельного участка отсутствуют. Доказательства обратного в Коми УФАС России отсутствуют.

Представленные заявителем в материалы жалобы снимки не могут быть приняты в качестве бесспорных доказательств, свидетельствующих о наличии на земельном участке объектов недвижимости, препятствующих использованию земельного

участка по назначению.

Кроме того, 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 некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

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

Из вышеуказанных норм следует, что указанные в 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.

В материалах жалобы доказательства о наличии на выставленном на аукцион земельном участке, объектов недвижимости, препятствующих использованию земельного участка по назначению, а также документы, подтверждающие зарегистрированные права на объекты недвижимости на указанном земельном участке в Коми УФАС России отсутствуют, заявителем не представлены.

Согласно протоколам аукциона от 18.05.2023, 19.05.2023 на участие в торгах было подано три заявки, в том числе была подана заявка и самим заявителем. Аукцион признан состоявшимся, определен победитель торгов.

В действиях организатора торгов нарушение требований Земельного кодекса не установлено.

Указанное в жалобе требование заявителя об аннулировании результатов торгов оставлено без удовлетворения в связи с тем, что нарушений требований Земельного кодекса не установлено.

В части требования заявителя о привлечении организатора торгов и его должностных лиц к административной ответственности по частям 3, 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ на основании пункта 1 части 1 статьи 24.5, части 5 статьи 28.1 КоАП РФ вынесено определение об отказе в возбуждении дел об административных правонарушениях.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу необоснованной.

Председатель Комиссии

<...>

<...>

Члены Комиссии

<...>

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