

РЕШЕНИЕ №086/10/18.1-1341/2023

Резолютивная часть решения оглашена 29.08.2023г. г. Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 31.08.2023г.

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 "___";

в отсутствие на заседании комиссии организатора торгов - Администрации городского поселения Пионерский,

рассмотрев жалобу "___" (вх.№8128-ЭП/23 от 21.08.2023),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба "___" на действия Администрации городского поселения Пионерский (далее - Организатор торгов) при проведении электронного аукциона (извещение №22000013420000000012, лот №1) на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 86:09:0301005:303, площадью 13000,0 кв.м, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, Советский район, пгт. Пионерский, Северная промышленная зона №2, вид разрешенного использования: заготовка древесины (далее-аукцион).

Как следует из содержания жалобы, Заявитель просит отменить результаты торгов в связи расположением на земельном участке, с кадастровым номером 86:09:0301005:303 материальных ценностей, имущества третьих лиц. В жалобе также указано, что данном участке неустановленными лицами ведется хозяйственная деятельность.

Согласно доводу Заявителя в аукционной документации не указано про обременения на земельном участке с кадастровым номером 86:09:0301005:303, что

нарушает статью 39.11 Земельного Кодекса РФ.

Заявитель просит проверить законность действий Организаторов торгов и отменить результаты торгов.

В соответствии с уведомлением Ханты-Мансийского УФАС России о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (от 23.08.2023 №РВ/5903/23) рассмотрение жалобы назначено на 29.08.2023.

Организатор торгов представил письменные возражения 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.

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

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.

Аукцион проведен на основании постановления Администрации городского поселения Пионерский от 27.06.2023 №222 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена» лот №1: земельный участок с кадастровым номером 86:09:0301005:303, площадью 13 000 кв.м, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Советский район, пгт. Пионерский, Северная промышленная зона №2. Вид разрешенного использования: заготовка древесины.

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).

Как следует из представленных Организатором торгов документов и информации 04.07.2023 на официальном сайте опубликовано извещение №2200001342000000012 о проведении аукциона.

Место приема заявок и проведения аукциона: электронная площадка – универсальная торговая платформа АО «Сбербанк – АСТ» <http://utp.sberbank-ast.ru>

Дата начала приема заявок на участие в аукционе: 10.07.2023 в 06:00

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе: 10.08.2023 в 23:55

Проведение торгов назначено на 14.08.2023 в 15 часов 00 минут (МСК+2).

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие аукционе в электронной форме от 11.08.2023 (извещение №2200001342000000012, лот №1) на участие в электронном аукционе поступило 6 (шесть) заявок, все заявители допущены к участию в аукционе.

Согласно протоколу о результатах аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка от 14.08.2023 последнее предложение по цене предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы) поступило от участника: "---", в размере 217440 (двести семнадцать тысяч четыреста сорок рублей 00 копеек).

Предпоследнее предложение о цене предмета аукциона поступило от участника: Общество с ограниченной ответственностью «КонтинентУрал» (620075, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Восточная, дом 68, пом/офис 1/418, в размере – 213120,00 (двести тринадцать тысяч сто двадцать рублей 00 копеек).

В соответствии с пунктом 17 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации победителем электронного аукциона по лоту № 1 признан "---".

Протокол о результатах аукциона является основанием для заключения с Победителем аукциона договора.

Задаток, внесенный победителем аукциона, засчитывается в счет исполнения обязательств по договору.

Договор аренды земельного участка по итогам проведения аукциона заключается в форме электронного документа в срок не ранее 10 (десяти) календарных дней, но не позднее 40 (сорока) календарных дней с даты подведения итогов аукциона.

Заявитель в жалобе указывает, что на земельном участке, с кадастровым номером 86:09:0301005:303 расположены материальные ценности, имущества третьих лиц. Неустановленные лица ведут на указанном участке хозяйственную деятельность. Согласно доводу Заявителя в аукционной документации про имеющие обременения не указано, что нарушает статью 39.11 Земельного Кодекса РФ.

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.

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

Организатором торгов представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.06.2023 № КУВИ-001/2023-139344511 в отношении земельного участка с кадастровым номером

86:09:0301005:303, площадью 13000,0 кв. м, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, Советский район, пгт. Пионерский, Северная промышленная зона №2, согласно которой ограничения по использованию земельного участка отсутствуют.

Согласно объяснению Организатора торгов хозяйственная деятельность ведется на другом земельном участке с кадастровым номером: 86:09:0301005:177, расположение материальных ценностей (складирование материалов лесопиления) также располагается на данном участке.

В ходе рассмотрения жалобы и поступивших материалов (документов) Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России установила, что Заявителем не представлены доказательства (фотоматериалы, видеоматериалы, другие материалы), свидетельствующие о наличии на земельном участке с кадастровым номером 86:09:0301005:303, площадью 3616,0 кв. м, что на указанном земельном участке расположены материальные ценности, имущества третьих лиц, а также ведется хозяйственная деятельность.

Таким образом, довод Заявителя, указанный в жалобе, является необоснованным.

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.№8128-ЭП/23 от 21.08.2023 на действия Администрации городского поселения Пионерский при проведении электронного аукциона (извещение №22000013420000000012, лот №1) на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 86:09:0301005:303, площадью 13000,0 кв.м, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, Советский район, пгт. Пионерский, Северная промышленная зона №2, вид разрешенного использования: заготовка древесины, необоснованной.

Председатель Комиссии: "___"

Члены Комиссии:

"___"

"___"

"___"

"___"