

Резолютивная часть решения оглашена 23.07.2020г.
Мансийск

г. Ханты-

Решение изготовлено в полном объеме 24.07.2020г.

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 №117 от 14.05.2020 в составе:

Председатель комиссии:

– <<__>> – заместитель руководителя Управления.

Члены комиссии:

– <<__>> – начальник отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления;

– <<__>> – заместитель начальника отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления;

– <<__>> – эксперт отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления;

в отсутствие на заседании комиссии заявителя <<__>>, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

в присутствии на заседании комиссии представителя организатора торгов Администрации г.Мегиона <<__>>, действующей на основании доверенности от 22.07.2020 №ОД-66,

рассмотрев жалобу <<__>> (вх.№1491-Ж от 15.07.2020),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции поступила жалоба <<__>> (вх.№1491-Ж от 15.07.2020) (далее – Заявитель) на действия Администрации г.Мегиона (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <<__>> (извещение №080620/2874856/03 от 08.06.2020).

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено тем, что Организатором торгов установлен срок окончания приема документов ранее, чем за пять дней до дня проведения аукциона, что противоречит пункту 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Также Заявитель указал, что на земельном участке с кадастровым номером <<__>>, являющемся объектом торгов, располагаются незарегистрированные строения, что противоречит подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

На основании вышеуказанного Заявитель считает, что Организатором торгов нарушен порядок организации и проведения торгов, просит признать торги недействительными.

На основании уведомления Ханты-Мансийского УФАС России о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (от 16.07.2020 №05/ЕК-6924), направленного Организатору торгов и Заявителю в порядке части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Организатором торгов представлены все необходимые документы для рассмотрения жалобы. Рассмотрение жалобы назначено на 23.07.2020.

Организатор торгов вместе с документами представил письменные возражения (вх.№02-6144 от 22.07.2020) на жалобу Заявителя, согласно которым считает жалобу необоснованной, а свои действия законными.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителя сторон, 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 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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.

Согласно постановлению Администрации г.Мегион от 26.05.2020 №1014 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» (далее – Постановление №1014) принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <<___>>, площадью <<___>> кв.м., расположенного по

адресу: земельный участок <<__>>, улица <<__>>, город Мегион, городской округ город Мегион, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, для ведения садоводства.

08.06.2020 на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) Организатором торгов опубликовано извещение №080620/2874856/03 о проведении аукциона.

Также, извещение о проведении аукциона размещено на официальном сайте Администрации г.Мегиона www.admmegion.ru (09.06.2020) и в газете «Мегионские новости» от 09.06.2020 №43 (2810).

Заявки участников принимаются по адресу: г. Мегион, ул.Строителей, №2/3, кабинет №8 в рабочие дни с 09.06.2020 по 03.07.2020 в период с 09:00 до 13:00 часов, и с 14:00 до 17:00 часов. Торги назначены на 09.07.2020.

Согласно протоколу об итогах рассмотрения заявок от 06.07.2020 на участие в аукционе поступила одна заявка – от <<__>> (дата и время подачи заявки 16.06.2020 в 09:10). Дата и время подачи заявки также отражены в журнале приема заявок Организатора торгов.

Согласно указанному протоколу аукцион признан несостоявшимся в соответствии со статьей 39.12 ЗК РФ в связи с поступлением единственной заявки на участие в аукционе.

Пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В силу пункта 4 статьи 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно статье 190 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или

назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Статьей 191 ГК РФ установлено, что течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Согласно статье 194 ГК РФ, если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Однако если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции.

С учетом положений статьи 191 ГК РФ срок проведения аукциона необходимо исчислять со дня, следующего за днем окончания приема заявок (т.е. с 04.07.2020). Следовательно, до установленного срока проведения аукциона 09.07.2020 оставалось пять дней (04, 05, 06, 07, 08 июля 2020 года).

Таким образом, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов действующего законодательства при установлении даты проведения торгов является необоснованным.

В жалобе Заявитель также указал, что земельный участок с кадастровым номером <<__>> не может являться предметом торгов, поскольку на нем расположены незарегистрированные объекты недвижимости.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России не может согласиться с указанным доводом по следующим основаниям.

Исчерпывающий перечень обстоятельств, при которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, перечислен в пункте 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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 размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 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 соответствии с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 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 силу положений статей 130, 131 Гражданского кодекса Российской Федерации здания, строения, сооружения представляют собой недвижимое имущество, право собственности на которое и другие вещные права, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Согласно приведенным положениям законодатель запрещает проведение аукциона в отношении земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства, права на которые зарегистрированы в установленном законом порядке.

Из акта о состоянии земельного участка от 14.05.2020, размещенного на официальном сайте вместе с извещением №080620/2874856/03, следует, что объекты, расположенные на земельном участке с кадастровым номером <<__>>, не обладают признаками недвижимого имущества, так как могут быть перемещены без какого-либо ущерба их назначению.

Таким образом, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о соблюдении Организатором торгов требований ЗК РФ при проведении аукциона.

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.№1491-Ж от 15.07.2020) на действия организатора торгов Администрации г.Мегиона при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <<__>> (извещение №080620/2874856/03 от 08.06.2020) необоснованной.

Председатель Комиссии

<<__>>

Члены Комиссии:

<<__>>

<<__>>

<<__>>

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