

РЕШЕНИЕ

по жалобе №002/10/18.1-1711/2023

31.08.2023 г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

рассмотрев жалобу Г (№ 13015-ЭП/23 от 24.08.2023) на действия (бездействие) Организатора торгов Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан в лице отдела по Зилаирскому району управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000010210000001690),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, Закон № 135-ФЗ)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан поступила жалоба (№ 13015-ЭП/23 от 24.08.2023)(далее-Заявитель) на действия (бездействие) Организатора торгов Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан в лице отдела по Зилаирскому району управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления(далее-Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000010210000001690) (далее - Аукцион).

Согласно жалобе Заявителя, на участке с кадастровым номером: 02:25:100802:120 по итогам анализа сведений публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egr365.org было обнаружено незарегистрированное строение. Данный факт прямо ограничивает организатора аукциона в проведении торгов, так как указание на одновременный аукцион на строения, которые расположены на данных участках, отсутствуют. Соответственно аукцион считается

незаконно проведенным по указанным земельным участкам.

Изучив все представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства, пояснения лиц, участвующих в заседании, Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), установила следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

В соответствии с частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Извещение о проведении электронного аукциона, а также аукционная документация была размещена 07.07.2023 на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (<https://torgi.gov.ru/new/public/lots/reg>), при опубликовании которого был присвоен номер 22000010210000001690 (далее -Извещение).

На торги, согласно Извещению, были выставлен один лот со следующим земельным участком:

Лот № 1. право на заключение договора аренды земельного участка (размер ежегодной арендной платы): Земельный участок (далее – участок), категории земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером 02:25:100802:120, площадью 3000 кв.м., местоположение: Республика Башкортостан, муниципальный район Зилаирский, сельское поселение Матраевский сельсовет, с видом разрешенного использования «Рыбоводство».

Начальная цена земельного участка либо начальный размер арендной платы (в год) за участок: 426,55 (четыреста двадцать шесть рублей 55 копеек) (1,75% от кадастровой стоимости земельного участка).

Сумма задатка составляет 383,89 (триста восемьдесят три рубля 89 копеек) (90 % от начального годового размера арендной платы земельного участка).

«Шаг аукциона» (3% от начального годового размера арендной платы участка) составляет 12,79 (двенадцать рублей 79 копеек).

Срок аренды участка: 4 (Четыре) года 10 (Десять) месяцев.

Местом подачи (приема) заявок и проведения электронного аукциона определена электронная площадка АО «Единая электронная торговая площадка».

В соответствии с абзацем 2 пункта 10 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации(далее - ЗК РФ) участники данного аукциона

могли быть только граждане.

Как следует из довода жалобы Заявителя, на земельном участке с кадастровым номером: 02:25:100802:120 располагается незарегистрированное строение. Данный факт, по мнению Заявителя, ограничивает Организатора торгов в проведении торгов.

Извещение на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> № 2000010210000001690 и прилагаемые к нему документы, информации о наличии на земельном участке какого-либо строения не содержат.

Как следует из представленных Организатором торгов пояснений, согласно выпискам из ЕГРН на земельном участке с кадастровым номером: 02:25:100802:120 отсутствуют объекты недвижимости, а также зарегистрированные права в пределах земельных участков, что свидетельствует об отсутствии объектов капитального строительства на земельных участках. Указанный Заявителем объект, расположен на смежном земельном участке с кадастровым номером 02:25:100802:119, принадлежащий на праве аренды третьим лицам. Данное строение, не является объектом недвижимого имущества поскольку не имеет прочной связи с землей и может быть без ущерба для его назначения разобран и перемещен в иное место.

Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее -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 соответствии с пунктом 8 части 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.

Согласно пункту 9 части 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, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, 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.

Согласно пункту 6 части 2 статьи 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Согласно пункту 23 части 2 статьи 2 ГрК РФ сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

При определении правил подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ воля законодателя была направлена на обеспечение исключительного права собственника объекта недвижимости на землепользование и принципа единства судьбы объекта недвижимости и земельного участка (данная позиция изложена в Постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2020 по делу № А79-13857/2018, Определении Верховного суда РФ от 04.03.2021 № 301-ЭС21-233 по делу

№ А79-13857/2018).

Комиссия установила, что согласно представленной Организатором торгов выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости с кадастровым номером: 02:25:100802:120 на земельном участке отсутствуют ограничения прав или обременений недвижимого имущества в виде строений, сооружений.

В качестве доказательств наличия строения Заявителем представлена информация с интернет-сайта egrp365.org, согласно которой на земельном участке с кадастровым номером: 02:25:100802:120 расположен объект имущества.

При этом, Комиссия проанализировав представленный сайт установила, что интернет сайт egrp365.org не является официальным сайтом Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестра).

Из указанной информации также невозможно установить актуальность представленных сведений, поскольку не известна дата осуществления съемки местности.

Иных документальных подтверждений наличия на спорных земельных участках зданий, сооружений либо объектов незавершенного строительства, принадлежащих гражданам, юридическим лицам либо находящихся в государственной собственности, не представлено.

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы Заявителя.

В соответствии с частью 3 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган не является препятствием для обжалования этих действий (бездействия) в судебном порядке.

На основании изложенного и в соответствии с положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона N 135-ФЗ от 26.07.2006 "О защите конкуренции", Комиссия.

РЕШИЛА:

Признать жалобу (№ 13015-ЭП/23 от 24.08.2023) на действия (бездействие) Организатора торгов Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан в лице отдела по

Зилаирскому району управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления при организации и проведении аукционе на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000010210000001690) необоснованной.