

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 014/10/18.1-1753/2023

г. Якутск

«11» декабря 2023

года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Комиссия Якутского УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее- Закон о защите конкуренции), в составе:

*

при участии:

* - представителя Нерюнгинской городской администрации по доверенности № 63-8 от 06.12.2023 г.,

рассмотрев жалобу * (далее – Заявитель) на действия Нерюнгинской городской администрации (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с видом разрешенного использования: гаражи и открытые автостоянки, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, южный торец жилой дома № 3/1 по ул. Лужников (извещение № 22000048260000000059 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 05.07.2023 г. поступила жалоба * (далее – Заявитель) на действия Нерюнгинской городской администрации (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с видом разрешенного использования: гаражи и открытые автостоянки, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, южный торец жилой дома № 3/1 по ул. Лужников (извещение № 22000048260000000059 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы:

«На проведение торгов по извещению 22000048260000000059 на право заключения договора аренды земельного участка: государственная собственность на который не разграничена, с видом разрешенного использования: гаражи и открытые автостоянки, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, южный торец жилой дома № 3/1 по ул. Лужников, опубликованного на официальном

сайте ГИС ТОРГИ 24.10.2023 20:10 (МСК+7) дата окончания приема заявок на аукцион 19.11.2023 17:00 (МСК+7). Место проведения аукциона: электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ».

Продавец и организатор аукциона: Нерюнгринская городская администрация *

Номер контактного телефона организатора аукциона: *

Уполномоченный орган (Продавец): Нерюнгринская городская администрация *

Номер контактного телефона организатора аукциона: *

Мною была подана заявка на заключение договора аренды по данному извещению. Заявка и прилагающие документы были поданы в соответствии с действующим законодательством РФ. На земельном участке обнаружены строения и действующая автостоянка, в аукционной документации ни каких ограничений и указателей об субарендаторе не было.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1.23 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»

ПРОШУ:

1. Признать действия аукционной комиссии организатора торгов : Нерюнгринская городская администрация б*

Номер контактного телефона организатора аукциона: 8*

и ее членов незаконными.

2. Отменить протокол проведения аукциона от 27.11.2023 г.
3. Приостановить подписание договора аренды с *
4. Выдать аукционной комиссии); Нерюнгринская городская администрация*

Номер контактного телефона организатора аукциона: *

предписание об устранении нарушений.

*»

Согласно части 1 статьи 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 июля 2011 года № 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.

В соответствии с частью 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; 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 при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Таким образом, жалоба *рассматривалась в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах www.torgi.gov.ru 24.10.2023 г. опубликовано извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с видом разрешенного использования: гаражи и открытые автостоянки, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, южный торец жилой дома № 3/1 по ул. Лужников, кадастровый номер 14:19:102021:170 (извещение № 22000048260000000059 на официальном сайте ГИС –Торги <https://torgi.gov.ru>),

Дата и время начала подачи заявок: 24.10.2023 21:00 (МСК +7)

Дата и время окончания подачи заявок: 19.11.2023 (МСК+7)

Дата рассмотрения заявок: 22.11.2023

Дата и время начала проведения аукциона: 24.11.2023 10:00 (МСК +7)

В ответ на уведомление о поступлении жалобы (исх. № АК/5769/23 от 05.12.2023 Нерюнгринская городская администрация предоставила возражение по жалобе, в котором в которой выразили несогласие с доводами Заявителя.

Заявлений о невозможности подключиться к видеоконференции, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференции

от лиц участвующих в деле, которым направлялись уведомления о принятии жалобы к рассмотрению в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Якутского УФАС России считает возможным провести рассмотрение жалобы в отсутствие представителей Заявителя.

11.12.2023 в 16:00 жалоба рассмотрена по существу.

Комиссия Якутского УФАС России, изучив материалы жалобы, пришла к следующим выводам.

Согласно доводам жалобы, заявитель указывает что в аукционной документации отсутствует информация об объекте недвижимости, а также ограничения прав на земельный участок.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Основанием проведения аукциона является Распоряжение исполняющего обязанности главы Нерюнгринской городской администрации «О проведении аукциона» № 265-р от 11.10.2023 г. (далее – Распоряжение).

Согласно Распоряжения земельный участок с кадастровым номером 14:19:102021:170 расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, южный торец жилой дома № 3/1 по ул. Лужников, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – гаражи и открытые автостоянки, предназначена для эксплуатации временной стоянки и не предусматривает строительство.

По общему правилу, установленному в пункте 1 статьи 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Согласно пункту 1 статьи 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме.

В силу пункта 4 статьи 39.13 ЗК РФ порядок проведения аукциона в электронной форме устанавливается федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка),

правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

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 ЗК РФ, 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 от 29.12.2004 N 190-ФЗ (далее - ГК РФ).

Согласно пункту 10 части 1 статьи 1 ГК РФ, объектом капитального строительства признается - 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).

Согласно пункту 1 статьи 130 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.

Согласно пункту 1 статьи 131 ГК РФ, 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.

В силу положений статей 130, 131 ГК РФ здания, строения, сооружения

представляют собой недвижимые объекты, созданные в результате строительной деятельности, право собственности на которые и другие вещные права, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Согласно пункту 1 статьи 8.1 ГК РФ, в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения.

Согласно пункту 2 статьи 8.1 ГК РФ, права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Исходя из вышеуказанного следует, что указанные в подпункте 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке, должны относиться к объектам капитального строительства (недвижимое имущество), и факт их нахождения на земельном участке должен быть подтвержден документально.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее - выписка из ЕГРН), представленной организатором торгов на рассмотрении Комиссии, на земельном участке с кадастровым номером: 14:19:102021:170 данные о расположенных на земельном участке объектов недвижимости отсутствуют.

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, об основаниях возникновения прав, о правообладателях, а также иных сведений, установленных в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России, приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Согласно второгодového Заявителя, об ограничении прав на земельном участке, установлено, что в соответствии с выпиской из ЕГРН ранее было установлено ограничение прав объекта в пользу ПКА «*» на основании договора аренды земельного участка № 198 от 12.10.2021, срок действия которого установлен с 12.10.2021 по 12.10.2023.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России, приходит к выводу о несостоятельности данного довода заявителя, поскольку согласно

представленной информации на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером: 14:19:102021:170, срок ограничения прав объекта истек.

Исходя из вышеизложенного, жалоба * комиссией признана необоснованной.

Согласно пункту 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия)

РЕШИЛА:

Признать жалобу *. на действия (бездействие) Нерюнгринской городской администрации при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с видом разрешенного использования: гаражи и открытые автостоянки, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, южный торец жилой дома № 3/1 по ул. Лужников (извещение № 22000048260000000059 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>) – **необоснованной**.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.