

г. Якутск

28.12.2023 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

... – заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председатель Комиссии;

... – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

... – старший государственный инспектор отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), член Комиссии;

При участии посредством видеоконференцсвязи:

От организатора торгов Администрации муниципального образования «Поселок Звездочка» — врио Главы поселка А. по доверенности от 23.01.2024 г.

От заявителя — извещен, к рассмотрению не подключился.

Рассмотрев жалобу в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) С. поступившей 11.12.2023 г. (вх. №13099-ЭП/23) жалобы на действия организатора торгов в лице Администрации муниципального образования «Поселок Звездочка» при проведении торгов по извещению: № 22000025770000000053, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru. в отношении земельного участка с кадастровым номером 14:30:090002:435 площадью 9513 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Усть-Майский район, п. Звездочка, юго-запад поселка, с видом разрешенного использования: недропользование,

У С Т А Н О В И Л А:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» поступила 11.12.2023 г. (вх. №13099-ЭП/23) жалоба С. а действия организатора торгов в лице Администрации муниципального образования «Поселок Звездочка» при проведении торгов по извещению: № 22000025770000000053, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru. в отношении земельного участка с кадастровым номером 14:30:090002:435 площадью 9513 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Усть-Майский район, п. Звездочка, юго-запад поселка, с видом разрешенного использования: недропользование.

Заявитель в своей жалобе указывает следующее:

Я, С., в соответствии со всеми требованиями законодателя подавала заявление об участие по представленному лоту аукциона. Во-первых, в ходе изучения материалов различных кадастровых карт, размещенных на нескольких официальных сайтах (прилагаю к жалобе скриншоты с сайта: edrp365.org), было обнаружено, что на территории представленного земельного участка располагаются постройки, при этом в извещении этот факт никак не упоминается. В соответствии с нормой Земельного кодекса РФ, указанной ниже, указанная ситуация не позволяет в принципе проводить аукцион по такому лоту, так как здание, расположенное на земельном участке, должно передаваться в

собственность одновременно с земельным участком на том же аукционе. Но этого не происходит, следовательно, организатор грубо нарушает процедуру проведения аукциона и не позволяет по факту использовать земельный участок по назначению.

В соответствии с пп. 9, п. 8, ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ 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.

В-вторых, площадь участка указанная в извещении не соответствует площади участка с кадастровым номером 14:30:090002:435 В Третьих В извещении №22000025770000000053 в строке форма торгов указано :открытый электронный аукцион по продаже земельного участка, однако аукцион проводился по аренде земельного участка 14:30:090002:435, что вводит в заблуждение всех участников торгов. Считаю что организатор аукциона должен конкретно указывать форму торгов.

В соответствии со всеми приведенными аргументами, считаю результаты проведенных «торгов» недействительными, ввиду их противоречия Российскому законодательству. Требую немедленного исправления нарушенных прав участников аукциона процедурой аннулирования данных результатов и проведением нового аукциона для земельного участка с кадастровым номером 14:30:090002:435 на основании действующей правовой системы.

На основании изложенного, в соответствии с Федеральным законом "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, а также с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ,

Прошу:

1. Признать торги по данному лоту недействительными и назначить новый аукцион для земельного участка с кадастровым номером: 14:30:090002:435;
2. Обязать организатора торгов создать аукционную документацию по данным и новым торгам, не противоречащую действующим правовым нормам;
3. Выдать обязательное для исполнения предписание организатору торгов.

Приложение:

1. Копия паспорта;
2. Извещение №22000025770000000053
3. Скриншоты публичной кадастровой карты.

Стрельникова Елена Васильевна

В соответствии с Уведомлением №ИЛ/5954/23 от 13.12.2023 г. Якутским УФАС России жалоба принята к рассмотрению, жалобе присвоен номер № 014/01/18.1-1787/2024, назначена к рассмотрению посредством видеоконференцсвязи на 19 декабря 2023 года в 15 часов 30 минут (по местному времени) по ссылке <https://fas1.tconf.rt.ru/c/4277984433>.

15.12.2023 г. от организатора торгов поступили пояснения на жалобу.

19.12.2023 г. комиссия по рассмотрению жалобы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующим выводам.

30.11.2023 г. на сайте ГИС Торги размещено извещение о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Предметом аукциона является право на заключение договора аренды земельный участок (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 14:30:090002:435 площадью 9513 кв.м., расположенного по адресу:

Республика Саха (Якутия), Усть-Майский район, п. Звездочка, юго-запад поселка, с видом разрешенного использования: Недропользование.

Местонахождение имущества: Респ Саха /Якутия/, м.р-н Усть-Майский, г.п. поселок Звездочка, п Звездочка

Категория объекта: Земли населенных пунктов Форма собственности: Муниципальная собственность Срок заключения договора: Договор аренды земельного участка заключается в срок не ранее 10 дней со дня размещения информации о Вид договора: договор аренды земельного участка Срок аренды: Договор аренды земельного участка заключается на срок 10 (Десять) лет Начальная цена: 2 600,00

Шаг аукциона: 78,00 (3,00 %)

Размер задатка: 0,00 (0,00 %)

Характеристики лота:

Вид разрешённого использования земельного участка: Недропользование

Кадастровый номер земельного участка: 14:30:090002:435

Площадь земельного участка: 1 085 м2

1.Согласно доводам жалобы, заявитель указывает, что при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка организатор торгов нарушил требования предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации.

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). По общему правилу, установленному в пункте 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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.

Федеральный закон, определяющий порядок проведения аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вступил в силу с 01.03.2023 года (Федеральный закон от 07.10.2022 № 385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс

Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»). Таким образом, действующее законодательство не содержит запрета на проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме, при этом, проведения такого аукциона регулируется с учетом требований, установленных статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ. Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно первого довода жалобы, заявитель указывает, что на территории земельного участка располагаются постройки, при этом в извещении этот факт никак не упоминается. 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 инженернотехнического 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 №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: 14:30:090002:435 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.

2. Далее заявитель указывает что площадь участка указанная в извещении не соответствует площади участка с кадастровым номером 14:30:090002:435.

В своих пояснениях организатор торгов указывает, что в характеристиках лота

указана площадь 1085 кв.м. в сведениях о земельном участке с приложением изображения лота, выписка ЕГРН, кадастровый номер, адрес местоположения, площадь и т. п.

Между тем в файле прикрепленного извещения указана площадь участка 9513 кв.м., а также на странице ГИС Торги torgi.gov.ru извещения №22000025770000000053, что расходится с данными, указанными в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на основании запроса от 18.05.2023 прикрепленной в документах извещения на сайте ГИС Торги torgi.gov.ru, где указана площадь участка 1085 кв.м.

Таким образом довод заявителя является обоснованным.

3. Далее заявитель указывает что в извещении №22000025770000000053 в строке форма торгов указано: открытый электронный аукцион по продаже земельного участка, однако аукцион проводился по аренде земельного участка 14:30:090002:435, что вводит в заблуждение всех участников торгов. Считаю что организатор аукциона должен конкретно указывать форму торгов.

Согласно файлу извещения №22000025770000000053 в графе Форма торгов указано: открытый электронный аукцион по продаже земельного участка.

При этом предметом аукциона является право на заключение договора аренды земельный участок (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 14:30:090002:435.

Таким образом организатором торгов допущено разночтение в форме торгов.

Довод заявителя является обоснованным.

Комиссией Якутского УФАС России также установлено, что так как торги в отношении Земельного участка с кадастровым номером 14:30:090002:435 площадью 9513 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Усть-Майский район, п. Звездочка, юго-запад поселка проводятся с видом разрешенного использования: Недропользование, то организатору торгов необходимо было установить требования в соответствии со ст. 10.1 и ст. 11 Закона РФ от 21 февраля 1992 г. №2395-1 «О недрах» о наличии лицензии на пользование недрами.

Указанное требование в извещении и документации электронного аукциона отсутствовало.

Таким образом Организатором торгов допущено нарушение положений ст. 10.1 и ст. 11 Закона РФ от 21 февраля 1992 г. №2395-1 «О недрах».

В соответствии с частью 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 Закона.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу С. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов в

лице Администрации муниципального образования «Поселок Звездочка» при проведении торгов по извещению: № 22000025770000000053, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru. в отношении земельного участка с кадастровым номером 14:30:090002:435 площадью 9513 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Усть-Майский район, п. Звездочка, юго-запад поселка, с видом разрешенного использования: недропользование – *обоснованной*.

2. Признать Администрацию муниципального образования «Поселок Звездочка» нарушившим требования подпункта 4 пункта 8, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 10.1 закона РФ от 21 февраля 1992 г. №2395-1 «О недрах».

3. Выдать обязательное для исполнения предписание.

4. Передать материалы рассмотрения жалобы должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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