

■ **Е Ш Е Н И Е**

**Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области**  
**по делу № 046/10/18.1-777/2020**

Резолютивная часть решения оглашена 01 декабря 2020 года.  
г. Курск

Решение в полном объеме изготовлено 04 декабря 2020 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов, в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии:

рассмотрев дело по признакам нарушения ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции», порядка проведения торгов, установленного ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, посредством видеоконференцсвязи по ссылке [https://fas3.tconf.rt.ru/c/5966350978\\_](https://fas3.tconf.rt.ru/c/5966350978_), в отсутствие гр. (уведомлен о рассмотрении дела посредством видеоконференцсвязи и времени рассмотрения дела), в присутствии представителя Комитета по управлению имуществом Курской области по доверенности,

**УСТАНОВИЛА:**

Заявитель	гр.
Организатор торгов	Комитет по управлению имуществом Курской области
Способ торгов	Открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка
Размещение информации о закупке в сети «Интернет»	<a href="http://www.torgi.gov.ru">www.torgi.gov.ru</a>
Наименование предмета торгов	№ 161020/0720372/01 лот № 1, на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:29:103031:165, площадью 1 300 кв.м.
Дата подачи заявок	12.11.2020 г.
Рассмотрение заявок	13.11.2020 г.

Дата аукциона	17.11.2020 г.
Протоколы	Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 13.11.2020 г.
Начальный ежегодный размер арендной платы	200 000 (двести тысяч) руб. 00 коп.
Доводы жалобы	1. В соответствии с Извещением о проведении аукциона на земельном участке установлен временный навес из металлоконструкций, при осмотре участка установлено, что на участке находится объект капитального строительства. Согласно п. 8 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ аукцион на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства.
Доводы организатора торгов	1. С доводами гр. , изложенными в жалобе, Комитет по управлению имуществом Курской области не согласен;  2. Факт нахождения зданий, строений, сооружений, указанных в п. 8 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, должен иметь правовое обоснование;  3. Согласно Выписке из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 46:29:103031:165 сведения о правах, ограничениях, обременениях, а также расположенных в пределах земельного участка объектах недвижимости отсутствуют;  4. В процессе осуществления мероприятий по подготовке к проведению аукциона Комитетом был проведен осмотр земельного участка, в результате которого установлено, что на земельном участке расположено некапитальное строение – временный навес из металлоконструкций.  В ходе рассмотрения жалобы доводы поддержаны.
Уведомление о рассмотрении дела	Отправлено 25.11.2020 г.

В соответствии с ч.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее ФЗ «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.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентирован положениями ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

1. В соответствии с п. 8 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса 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.

В своей жалобе гр. указывает, что на земельном участке с кадастровым номером 46:29:103031:165 находится объект капитального строительства – *«полноценный склад на фундаменте с четырьмя стенами»*, представил видеозапись съемки участка, предположительно являющегося предметом торгов.

**Организатор торгов** – Комитет по управлению имуществом Курской области в **Извещении** о проведении торгов **указал, что на земельном участке** с кадастровым номером 46:29:103031:165 **установлен временный навес из металлоконструкций.**

30.11.2020 г. Комитет по управлению имуществом Курской области представил в Курское УФАС России письменные пояснения по существу жалобы гр. с приложением документов, в том числе Выписки из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в отношении участка с кадастровым номером 46:29:103031:165 и Акта осмотра земельного участка с кадастровым номером 46:29:103031:165, составленный должностным лицом Комитета по управлению имуществом Курской области 01.08.2019 г.

Согласно Выписке из ЕГРН в отношении участка с кадастровым номером 46:29:103031:165 **сведения о правах, ограничениях и обременениях, а также о расположенных в пределах земельного участка объектах недвижимости, отсутствуют.**

В соответствии с п. 2 ст. 8.1. ГК РФ **права на имущество**, подлежащие государственной регистрации, **возникают, изменяются и прекращаются с момента**

## **внесения соответствующей записи в государственный реестр.**

Согласно ч. 1 ст. 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 ГК РФ и иными законами.

По мнению Комитета по управлению имуществом Курской области, для применения норм, установленных п. 8 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, факт нахождения зданий, строений, сооружений на земельном участке должен иметь правовое обоснование.

Комиссией Курского УФАС России установлено, что в соответствии с Выпиской из ЕГРН в отношении участка с кадастровым номером 46:29:103031:165 сведения о правах, ограничениях и обременениях, а также о расположенных в пределах земельного участка объектах недвижимости, отсутствуют.

При составлении Акта осмотра земельного участка от 01.08.2019 г. должностным лицом Комитета по управлению имуществом Курской области **установлено, что** участок с кадастровым номером 46:29:103031:165 частично используется под парковку автотранспорта, **на части земельного участка находится некапитальное строение**, используемое для складирования продукции.

При анализе жалобы гр. , видеозаписи, приложенной к жалобе, документов и пояснений, представленных Комитетом по управлению имуществом Курской области, в том числе Выписки из ЕГРН, Акта осмотра земельного участка, Комиссией Курского УФАС России установлено следующее.

Согласно ст. 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. 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.

Исходя из изложенного, здания, строения, сооружения, указанные в п. 8 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, должны быть не просто расположены на земельном участке, а должны иметь какое-либо правовое обоснование, позволяющее говорить о необходимости соблюдения прав лица, которому они принадлежат при выставлении такого земельного участка на аукцион; земельный участок не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здания, сооружения, являющиеся объектами недвижимого имущества.

При решении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, необходимо установить наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

В п. 23 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» определено, что под сооружением понимается 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 рассмотрении дела Комиссией Курского УФАС России установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 46:29:103031:165 находится навес с ограждением из металлоконструкций без наличия признаков фундамента, при этом право на указанный объект в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано, кадастровый учет не произведен, а доказательств, подтверждающих, что данный объект можно отнести к объектам недвижимого имущества, имеющих неразрывную связь с землей, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению (статья 130 ГК РФ) в материалах дела не представлено.

Таким образом, **основания для вывода о том, что расположенный на земельном участке с кадастровым номером 46:29:103031:165 объект является объектом недвижимости**, принадлежащим гражданам или юридическим лицам, что препятствует предоставлению земельного участка по результатам аукциона (п. 8 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ) **отсутствуют**.

Аналогичная правовая позиция отражена в Постановлении Арбитражного суда

Уральского округа от 22.03.2019 г. № Ф09-747/19 по делу № А60-25610/2018, Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 26.04.2017 г. № Ф09-1528/17 по делу № А76-20478/2016.

**При таких обстоятельствах, довод гр. о проведении аукциона в нарушение п. 8 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ является необоснованным.**

Дополнительно, Комиссией Курского УФАС России принято во внимание следующее.

При рассмотрении дела № 046/10/18.1-778/2020 по жалобе гражданина на действия Комитета при проведении рассматриваемого аукциона по извещению № 161020/0720372/01 Курским УФАС России установлено, что организатором торгов – Комитетом по управлению имуществом Курской области в Извещении о проведении торгов указано, что заявки на участие в аукционе принимаются по месту проведения аукциона 12.11.2020 г. с 10 часов 00 минут (по московскому времени) до 17 часов 00 минут (по московскому времени), перерыв с 13 часов 00 минут до 14 часов 00 минут (по московскому времени).

По результатам рассмотрения дела № 046/10/18.1-778/2020 Комиссией Курского УФАС России было установлено, что организатор торгов – Комитет по управлению имуществом Курской области **при установлении срока подачи заявок равным одному дню злоупотребил правом**, ограничил права участников аукциона, предусмотренные ч. 2 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, что может привести к ограничению конкуренции вследствие необоснованного сужения количества потенциальных участников торгов, Комитет по управлению имуществом Курской области признан нарушившим ч. 1 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции».

Вместе с тем, при рассмотрении настоящего дела установлено, что заявку на участие в аукционе гр. не подавал.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 13.11.2020 г. по Лоту № 1 поступило 12 заявок на участие.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 22, 23, ч. 1 ст. 17, ст. 18.1, 41, 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу гр. необоснованной.
2. Признать организатора торгов - Комитет по управлению имуществом Курской области нарушившим ч. 1 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции».
3. Предписание не выдавать в связи с отсутствием признаков нарушения прав заявителя.

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