



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 066/01/18.1-8/2022

21.01.2022

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 24.12.2021 № 500) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
члены Комиссии: <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<...> – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя – <...>, надлежаще извещен, участие не обеспечено;

организатора торгов – Администрация Сосьвинского городского округа в рамках деятельности Комитета по управлению муниципальным имуществом (624971 пгт. Сосьва, ул. Толмачева, д. 45, далее – Администрация Сосьвинского ГО), представитель – <...> (доверенность № 01 от 10.01.2022),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 01-53 от 10.01.2022) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Сосьвинского ГО в рамках деятельности Комитета по управлению муниципальным имуществом, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 191121/0099835/01 на сайте www.torgi.gov.ru) в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: Лот № 1 - земельный участок с кадастровым № 66:23:2701001:53, местоположение: Свердловская область, Серовский район, п. Восточный, ул. Заводская, 1, площадь земельного участка – 10 770 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – под объектом промышленности и коммунально-складским хозяйством,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 14.01.2022. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 177 от 11.01.2022) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 21.01.2022, о чем организатор торгов уведомлен (исх. № 550 от 17.01.2022) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защита гражданских прав в административном порядке осуществляется в случаях, предусмотренных законом.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Случаи, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются законом.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентирован ст. 39.11 и ст. 39.12 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ заключается на торгах, проводимых в форме аукциона. В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка согласно п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 ЗК РФ осуществляется органом местного самоуправления в пределах его компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган).

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (далее также - аукцион), согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Основанием для проведения аукциона явилось Постановление Администрации Сосьвинского ГО от 17.11.2021 № 660 «О проведении аукциона открытого по составу участников и форме подачи предложений на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования Сосьвинский городской округ».

В качестве организатора торгов согласно п. 2 ст. 447 ГК РФ могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Организатором аукциона согласно п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании

договора с уполномоченным органом.

Согласно Извещению о проведении аукциона организатором торгов выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом Сосьвинского городского округа.

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности согласно пп. «а» п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru.

Извещение о проведении аукциона опубликовано 22.11.2021 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги № 191121/0099835/01), на официальном сайте Администрации Сосьвинского ГО (<http://adm-sosva.ru>), в газете «Серовский рабочий» № 85 (20537) от 20.11.2021.

Заявки на участие в аукционе принимаются с 22.11.2021 12: 00 по 20.12.2021 17:00.

Дата и время определения участников аукциона – 21.12.2021 в 13:00.

Дата и время проведения аукциона – 23.12.2021 в 13:00.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно Протоколу № 28/2021 от 21.12.2021 рассмотрения заявок на участие и признании участниками аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена на территории муниципального образования Сосьвинский городской округ на участие в торгах по Лоту № 1 поступило 3 заявки: АО «Аргус СФК», <...>.

Итоговым протоколом № 28/2/2021 от 23.12.2021 проведения аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена на территории муниципального образования Сосьвинский городской округ (далее – Протокол № 28/2/2021 от 23.12.2021) победителем признано АО «Аргус СФК».

Договор аренды земельного участка не заключен.

Следовательно, <...> вправе обжаловать процедуру проведения торгов в полном объеме.

Согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Протокол № 28/2/2021 от 23.12.2021 размещен 23.12.2021 на официальном сайте

www.torgi.gov.ru, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 01.01.2022, т.е. в пределах установленного срока.

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов.

<...> в жалобе ссылается на то, что им для участия в аукционе была подана заявка и внесен соответствующий задаток. Приехав на участок в день торгов (23.12.2021) и используя приложения Kadastr Ru на земельном участке <...> обнаружил объект капитального строительства, что подтверждается фотоснимком с публичной кадастровой карты. По приложенным фотографиям земельного участка можно сделать вывод о том, что данная самовольная постройка существовала задолго до выставления земельного участка на торги. Само ее фактическое наличие не могло быть неизвестно организатору торгов. Таким образом, на официальном сайте torgi.gov.ru была размещена недостоверная информация о проведении обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов. Данные действия (бездействие) носит общественно-опасный характер в связи с тем, что в случае, если бы факт постройки не был установлен, то победителю аукциона имеющаяся постройка могла препятствовать использованию земельного участка по назначению. Как следует из пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в 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 п. 3 ст. 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Организатор торгов отметил, что <...> на регистрацию участников аукциона с документами, удостоверяющими личность, к указанному времени проведения аукциона не явился. Согласно выписке из ЕГРН от 28.10.2021 по земельному участку с кадастровым № 66:23:2701001:53 зарегистрированные права на какие-либо объекты недвижимости в пределах земельного участка отсутствуют. Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, указанные в пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, должны быть не только расположены на земельном участке, но и факт их нахождения на нем должен иметь какое-либо правовое обоснование.

Подпунктом 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ установлено, что земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

Согласно выписке из ЕГРН от 28.10.2021 земельный участок с кадастровым № 66:23:2701001:53, расположенные по адресу: Свердловская область, Серовский район, п. Восточный, ул. Заводская, 1, площадь земельного участка – 10 770 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – под объектом промышленности и коммунально-складским хозяйством, зарегистрированные права на какие-либо объекты недвижимости в пределах земельного участка отсутствуют.

Организатором торгов на рассмотрение жалобы представлено заключение № 2 от 12.01.2022 Отдела СОГУП «Областной центр недвижимости» Бюро технической инвентаризации и регистрации недвижимости Серовского района, согласно которому объекты: ангар для хранения топлива, ангар прямоугольной формы для выгрузки и

загрузки, расположенные по адресу: Свердловская область, Серовский район, п. Восточный, ул. Заводская, 1, не обладают признаками, позволяющими квалифицировать их в качестве объекта капитального строительства (п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ) и объекта недвижимости, предусмотренном ст. 130 ГК РФ. У объектов отсутствует прочная связь с землей. Характеристики данного объекта исключают возможность отнесения к объекту недвижимого имущества, т.к. демонтаж не причинит несоразмерного ущерба его назначению. Следовательно, вышеописанные объекты можно признать нестационарными сооружениями и отнести к движимому имуществу. Вышеуказанные объекты не подлежат постановке на кадастровый учет и, соответственно, государственной регистрации прав.

Под объектом капитального строительства в п. 10 ч. 1 ст. 1 ГрК РФ понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Согласно ст.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 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 ч. 2 ст. 45.1 Закона о защите конкуренции каждое лицо, участвующее в деле, должно раскрыть доказательства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, перед другими лицами, участвующими в деле, в пределах срока, установленного комиссией.

Представленный <...> фотоснимок с публичной кадастровой карты не может быть принят в качестве бесспорного доказательства, свидетельствующего о наличии на земельном участке объектов недвижимости, препятствующих использованию земельного участка по назначению.

Так, <...> была подана жалоба в Сахалинское УФАС России на действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка. <...> подал заявку для участия в данном аукционе и внес соответствующий задаток. Приехав на аукционный участок для осмотра, <...> обнаружил объект капитального строительства в виде среднеэтажного здания, что подтверждается фотоснимком с публичной кадастровой карты, а также с «Яндекс-карты» и «карты-Google». <...> ссылался на то, что наличие на территории земельного участка объекта капитального строительства противоречит данным, указанным в извещении в разделе: «Сведения о предмете торгов - Строения на земельном участке: свободный от застроек». Решением Сахалинского УФАС России жалоба <...> признана необоснованной. Не согласившись с указанным решением, <...> оспорил его в Арбитражный суд Сахалинской области. Решением Арбитражного суда Сахалинской области от 21.05.2021 по делу № А59-3198/2020, оставленным без изменения Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2021, в удовлетворении требований <...> отказано.

При этом суд отметил, что положения пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, призваны обеспечить гарантии собственникам зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и препятствовать неправомерному отчуждению земельного участка, на котором находится строение, не создавая ситуацию, при которой земельный участок

принадлежит одному лицу, а объект недвижимости - другому. Таким образом, при определении правил пп. 8 п. 8 ст. 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.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы, поскольку доказательств нахождения на данном земельном участке объектов капитального строительства не представлено.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать необоснованной.
2. В обжалуемых действиях (бездействии) организатора торгов в лице Администрации Сосьвинского городского округа в рамках деятельности Комитета по управлению муниципальным имуществом нарушений не выявлено.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.