



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной службы
по Ивановской области

ул. Жарова, 10, г. Иваново, 153000
тел. (4932) 32-85-73, факс (4932) 32-63-60
e-mail: fo37@fas.gov.ru

Шадрину Д.С.

Председателю Ивановского
городского комитета по
управлению имуществом
Администрации города Иванова
Хитрич О.Н.

пл. Революции, д.6, г. Иваново,
a.semenukova@ivgoradm.ru,
gkui@ivgoradm.ru
с уведомлениями

23.05.2024

№ РЧ/0002/24

Решение

от

Решение

№037/10/18.1-310/2024

22 мая 2024 г.

г. Иваново

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Ивановского УФАС России, Комиссия) в составе:

председателя Комиссии: Чугуновой Е.Е. – заместителя руководителя управления – начальника отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти Ивановского УФАС России;

членов Комиссии:

Видновой З.Б. - главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти,

Лебедевой А.А. - главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти,

в присутствии представителей организатора торгов: Семенюковой А.Ю., Колеговой Е.В.,

заявитель, Шадрин Дмитрий Сергеевич, должным образом уведомлен о рассмотрении жалобы, на заседание не явился, ходатайство об отложении рассмотрения жалобы не предоставил,

рассмотрев жалобу Шадрин Дмитрий Сергеевича (вх. №2594-ЭП/24 от 14.05.2024) на действия организатора торгов – Ивановский городской комитет по



2024-2449

003891 *

управлению имуществом (далее – Организатор торгов) при проведении открытых торгов посредством аукциона в электронной форме по продаже земельного участка по лоту №1: категория земель – земли населенных пунктов, площадь 561 кв.м., кадастровый номер: 37:24:010263:15; расположен по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. 6-я Южная, д. 37/19, размещенному на сайте <https://www.fabricant.ru>, номер извещения 21000010870000000195 (далее — торги),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области поступила жалоба Шадрина Дмитрия Сергеевича (вх. №2594-ЭП/24 от 14.05.2024) на действия организатора торгов - Ивановский городской комитет по управлению имуществом при проведении открытых торгов посредством аукциона в электронной форме по продаже земельного участка, размещенного на сайте <https://www.fabricant.ru>, номер извещения 21000010870000000195 от 23.04.2024.

В жалобе Заявитель указывает, что при проведении торгов организатором торгов были допущены нарушения положений пп.8 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, а именно наличие на участке самовольных построек, таких как теплицы, оборудованные места хранения хозяйственного инвентаря, забора, разделяющего участок на две части. В Извещении отсутствует информация о наличии на участке строений и сооружений, а также о наличии решения о сносе самовольной постройки.

В виду указанных нарушений Заявитель просит приостановить торги до рассмотрения жалобы по существу.

Относительно доводов, приводимых Заявителем в обоснование поданной жалобы, Организатором торгов в материалы рассматриваемой жалобы представлены письменные объяснения от 17.05.2024, из которых следует, что Извещение №2100001087000000019 содержит информацию о расположении на земельном участке самовольных построек, однако к объектам капитального строительства они не относятся. В связи с изложенным, Организатор считает, что признаки нарушения антимонопольного законодательства при проведении торгов отсутствуют, а доводы Заявителя, изложенные в жалобе, считает необоснованными, и просит в ее удовлетворении отказать.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством

Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 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.

В силу пункта 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом

В соответствии с пунктом 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляются органами местного самоуправления.

21.07.2023 принято постановление Администрации города Иванова №1436 «О проведении электронного аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. 6-я Южная, д. 37/19, для строительства индивидуального жилого дома».

23.04.2024 на официальном сайте <https://www.fabricant.ru> Организатором торгов опубликовано извещение №21000010870000000195 о проведении аукциона в электронной форме по продаже земельных участков: лоту №1: категория земель – земли населенных пунктов, площадь 561 кв.м., кадастровый номер: 37:24:010263:15; расположен по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. 6-я Южная, д. 37/19.

Согласно аукционной документации способ продажи – аукцион в электронной форме, открытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений о цене.

Дата начала приема заявок: 23.04.2024 в 09.00.

Дата и время окончания приема заявок: 24.05.2024 в 23.59.

Дата определения (признания) участников аукциона: 28.05.2024.

Дата и время начала проведения аукциона: 29.05.2024 в 13:00.

В соответствии с уведомлением от 14.05.2024 №ТМ/1850/24, направленным в адрес Заявителя, организатора торгов, рассмотрение жалобы назначено на 22.05.2024 в 14 часов 00 минут.

На заседании Комиссии Организатор торгов поддержал позицию на основании ранее представленных объяснений.

Жалоба рассмотрена посредством видеоконференцсвязи.

Рассмотрев документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение жалобы, заслушав лиц, участвующих при рассмотрении жалобы, Комиссия Ивановского УФАС России пришла к следующим выводам.

По доводу Заявителя о наличии строений и сооружений на рассматриваемом земельном участке, Комиссия установила следующее.

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) (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.

В соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса 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 Гражданского кодекса 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 1 статьи 131 Гражданского кодекса 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.

Согласно пункту 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса 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 Гражданского кодекса 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.

Соответственно, лишь наличие на земельном участке зарегистрированного в установленном порядке объекта капитального строительства, является препятствием для проведения аукциона, согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса.

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».

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее - выписка из ЕГРН), представленной организатором торгов, на земельном участке с кадастровым номером: 37:24:010263:15 данные о расположенных на земельном участке капитальных объектах недвижимости отсутствуют.

Заявитель в своей жалобе указывает о наличии в границах земельного участка объектов самовольных построек, таких как теплицы, оборудование места хранения хозяйственного инвентаря, забора, разделяющего участок на две части.

В разделе Извещения о проведении электронного аукциона «Обременения земельного участка и ограничения его использования» указано: «на земельном участке с кадастровым номером 37:24:010263:15 расположены теплица и грядки, участок огражден забором. Освобождение данного земельного участка от указанных объектов, в случае наличия у правообладателя земельного участка такой потребности, осуществляется за счет средств правообладателя земельного участка».

Организатором торгов в материалы дела представлена фототаблица к выезду от 15.05.2024 по адресу: г. Иваново, ул. 6-я Южная, д. 37/19, подтверждающая наличие построек, указанных в Извещении.

Применительно к пункту 10 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса и пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса, вышеуказанные постройки и ограждение не являются объектами недвижимости - объектами капитального строительства (зданием, строением, сооружением).

Ввиду изложенных обстоятельств, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях Организатора торгов признаков нарушений Земельного кодекса при проведении торгов.

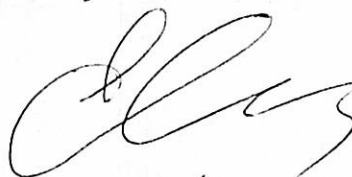
Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Шадрин Дмитрий Сергеевич на действия организатора торгов – Ивановский городской комитет по управлению имуществом при проведении открытых торгов посредством аукциона в электронной форме по продаже земельного участка по лоту №1: категория земель – земли населенных пунктов, площадь 561 кв.м., кадастровый номер: 37:24:010263:15; расположен по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. 6-я Южная, д. 37/19, необоснованной.

2. Организатору торгов предписание об устранении нарушения не выдавать в связи с отсутствием нарушений действующего законодательства Российской Федерации.

Председатель комиссии



Е.Е. Чугунова

Члены комиссии:

Подпись



З.Б. Виднова

Подпись



А.А. Лебедева

В соответствии с частью 1 статьи 52 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.