

Управление Федеральной
антимонопольной службы
Челябинской области

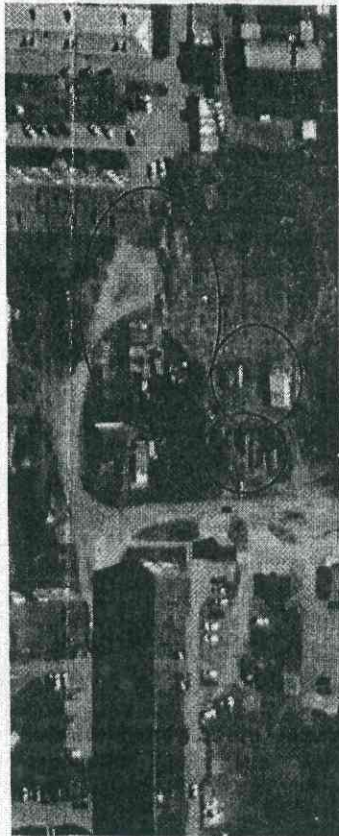
ЖАЛОБА

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Красноармейского муниципального района размещено извещение о проведении аукциона (открытого по составу участников и форме подачи предложений) на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу (местоположение): Российская Федерация, Челябинская область, Красноармейский район, село Миасское, улица Советская, д. 6А, с кадастровым номером 74:12:1107024:761, для среднеэтажной жилой застройки (многоквартирные дома в 5-12 этажей).

Информации о размещении данного аукциона на сайте www.torgi.gov.ru нет, размещен только на сайте Администрации Красноармейского района.

В соответствии с п. 15 извещения мной самостоятельно произведен осмотр земельного участка.

Земельный участок полностью занят постройками (более 20 капитальных объектов) и гаражи (капитальные и некапитальные), во время осмотра объекты эксплуатировались собственниками, со слов лиц, стало известно, что ни о каком аукционе они не знают, объекты демонтировать не будут. Пользуются ими более 20 лет.



Челябинское УФС
Рег. Номер 1353222
зарегистрирован 12.10.2022



В извещении отсутствует информация о судьбе данных объектов, тем самым ограничен доступ к участию в аукционе, только лица, обладающие соответствующей информацией, могут принимать участие в аукционе.

Согласно части 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи 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 РФ, признаны несостоявшимися.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями и 39.12 ЗК РФ.

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

На торги лотом № 1 был выставлен земельный участок с КН 74:12:1107024:761, площадью 6155 кв. м.

В соответствии с пп. 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 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 ЗК РФ и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Норма подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ направлена на защиту лиц, обладающих юридически действительным правом в отношении объектов, расположенных на соответствующем земельном участке. При этом в силу прямого указания пункта 2 статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закона № 218-ФЗ) в кадастр недвижимости вносятся основные сведения об объекте недвижимости, в том числе, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, либо кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, машино-место, если объектом недвижимости является помещение, машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната).

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЖК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона, среди прочего, должно содержать сведения о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

В извещении о проведении обжалуемых торгов применительно к лоту №1 указано на наличие следующих ограничений и обременений: установлены ограничения в использовании земельного участка с его частичным расположением в охранной зоне инженерных коммуникаций.

О наличии иных ограничений/обременений, - расположении на земельном участке торговых павильонов, Организатором торгов не указано, хотя объекты существовали на момент размещения извещения.

Учитывая изложенное, прошу:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Признать в действиях уполномоченного органа (Организатора торгов) нарушение требований действующего законодательства.
3. Приостановить процедуру проведения торгов.
4. Провести внеплановую проверку.
5. Выдать Комитету по управлению имуществом и земельным отношениям Красноармейского муниципального района предписание об аннулировании аукциона в отношении лота №1.