

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о разьяснении предписания по жалобе № 5627

07 апреля 2020 г.

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:
Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Ла-У Е.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Строилова А.А. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,
рассмотрев обращение Комитета по конкурентной политике Московской области от 20.03.2020 № 30исх-1284/20- о разьяснении предписания по жалобе № 5627 от 12.03.2020 (далее – Предписание), выданного в отношении аукциона № 241219/6987935/04 (далее – Аукцион) на право аренды земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070601:2769 (далее – Земельный участок),

УСТАНОВИЛА:

Комиссией Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров 12.03.2020 рассмотрена жалоба № 5627 ООО «Торговый дом и Ко» (далее – Заявитель).

Жалоба признана обоснованной, выдано обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения Аукциона.

Комитет по конкурентной политике Московской области обратился с обращением от 20.03.2020 № 30исх-1284/20- о разьяснении Предписания в части того, «какие документы являются достаточным обоснованием отсутствия на земельном участке прав размещения НТО, а также объекта самовольного строительства».

Согласно тексту решения по указанной жалобе Комиссией исследованы представленные организатором торгов и Заявителем доказательства размещения НТО в границах Земельного участка.

В соответствии с договорами на размещение нестационарных торговых объектов (далее – НТО) они должны располагаться в местах, имеющих привязку на местности в виде координат.

Организатором торгов представлен принт-скрин с Публичной кадастровой карты Росреестра с нанесенными на ней контурами НТО. Точки с координатами 55.926703.37.197447 и 55.926789.37.197705 расположены внутри объекта, а сам НТО в границы Земельного участка не входит.

Заявителем представлена схема, выполненная кадастровым инженером. Точки с координатами 55.926703.37.197447 и 55.926789.37.197705 расположены на одной из сторон (отрезке) контура НТО, что также является допустимым при размещении НТО. В представленных Заявителем документах НТО частично расположен в границах Земельного участка.

Договоры на размещение НТО от 16.03.2018 № 8/Н/2018 и № 9/Н/2018 заключены между Администраций сельского поселения Кутузовское Солнечногорского муниципального района Московской области и ООО «Торговый дом и Ко».

Согласно пункту 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Предмет Аукциона (Земельный участок) имеет координаты и однозначно определенные границы на поверхности.

Законом и заключенными договорами на размещение НТО отдельных требований к порядку установки НТО относительно точек с заранее заданными координатами не предусмотрено.

Организатором торгов представлены документы, учитывающие один из возможных вариантов размещения НТО. Документов, однозначно обосновывающих невозможность иного размещения НТО, либо опровергающих предложенный ООО «Торговый дом и Ко» вариант размещения НТО, не представлено.

Таким образом, возможно пересечение границ Земельного участка и границ установленного НТО.

В соответствии с частью 1 статьи 22 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В материалы жалобы представлен сводный чертеж с фотографиями от 06.03.2020, согласно которому на Земельном участке расположены: сооружение, представляющее собой металлическую опалубку на бетонных

опорах, частично с армированием и теплоизоляцией 10 см; дренаж; линия водопровода, которая не входит в границы Земельного участка.

Согласно пункту 7.1 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что в случае, если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами, договор аренды, заключаемый в отношении такого земельного участка, должен предусматривать обязательство арендатора за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц осуществить снос самовольной постройки в срок, не превышающий двенадцати месяцев, если было принято решение о сносе самовольной постройки, а если было принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, - обязательство арендатора осуществить снос самовольной постройки или представить в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденную проектную документацию по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев, и осуществить последующее приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий трех лет.

То есть в проекте договора аренды земельного участка и извещении о проведении Аукциона должны быть указаны соответствующие обременения.

Представленный на рассмотрение жалобы акт обследования Земельного участка от 15.12.2019 содержит ФИО лиц, проводивших обследование, ссылку на статью 42 Земельного кодекса Российской Федерации, кадастровый номер Земельного участка и его фотографию. Каких-либо выводов о расположении на Земельном участке объекта, его состоянии, составе, или иных особенностях Земельного участка указанный акт не содержит.

Каких-либо документов, опровергающих то, что имеющийся на Земельном участке объект не может быть отнесен к самовольной постройке в понимании закона, не представлено.

Учитывая, что антимонопольный орган не вправе ограничивать лицо, которому выдано предписание, в выборе способа его исполнения, Комиссия,

ОПРЕДЕЛИЛА:

Разъяснить, что для обоснования отсутствия на Земельном участке прав размещения НТО и объекта самовольного строительства требуются документы, которые будут однозначно подтверждать отсутствие пересечения границ Земельного участка и НТО и указывать на то, что объект, расположенный на Земельном участке, не подпадает под определение самовольной постройки, приведенное в законе.

Председатель Комиссии:

К.В. Иванюженко

Члены Комиссии:

Е.А. Ла-У

А.А. Строилова