

РЕШЕНИЕ

**по результатам рассмотрения жалобы физического лица на действия организатора торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка
№ 631-07-1/2018**

06 декабря 2018 года г. Рязань

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: председателя <...>, членов Комиссии: <...>, при участии заявителя <...> (далее – заявитель, <...>), личность установлена на основании предъявленного паспорта <...>, в отсутствие представителя администрации муниципального образования – Сапожковский муниципальный район Рязанской области (далее – организатор торгов, администрация), надлежащим образом уведомленной о дате и времени рассмотрения жалобы (исх. от 27.11.2018 № 5527), рассмотрев жалобу физического лица на действия организатора торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:16:0020104:55 (извещение № 121118/0383294/01, опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru/>),

УСТАНОВИЛА:

16 ноября 2018 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области поступила жалоба заявителя на действия организатора торгов - администрации муниципального образования – Сапожковский муниципальный район Рязанской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:16:0020104:55, находящегося примерно в 24 м от ориентира по направлению на север. Адрес ориентира: Рязанская обл., Сапожковский р-н, п. Красная Яблонька, д. 15 (вх. № 5096).

Рассмотрение жалобы состоялось 27.11.2018 в присутствии обеих сторон: заявителя <...> и представителя администрации <...> (по доверенности от 26.11.2018 № б/н).

Срок принятия решения по жалобе был продлен до 06.12.2018.

По мнению заявителя, земельный участок, выставленный на торги, не может быть предметом аукциона, поскольку на нем расположено сооружение, принадлежащее ему на праве собственности.

В подтверждение своих доводов заявитель предоставил копию свидетельства о государственной регистрации права на жилой дом с надворными постройками и сооружениями, среди которых указан сарай бревенчатый, выданного 22.03.2002. Как указывает заявитель, сарай бревенчатый расположен на земельном участке с кадастровым номером 62:16:0020104:55, выставленном на торги.

Данный сарай представляет собой капитальную постройку площадью 8 х 8 кв.м, неразрывно связанную с землей.

При строительстве в качестве опоры данного сооружения в землю вбиты деревянные столбы, в качестве пола сделаны деревянные перекрытия, сарай обит тесом. В настоящее время используется заявителем для подсобных нужд.

В связи с тем, что данное сооружение является объектом недвижимого имущества, принадлежащим заявителю на праве собственности, земельный участок, находящийся под ним, по мнению <...>, в соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) не может быть выставлен на торги.

На основании вышеизложенного заявитель считает действия администрации по объявлению открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:16:0020104:55 незаконными, нарушающими его права и законные интересы.

Организатор торгов - администрация муниципального образования – Сапожковский муниципальный район Рязанской области считает, что с его стороны нарушения земельного законодательства отсутствуют.

Представитель администрации, присутствующий на заседании Комиссии 27.11.2018, подтвердил факт нахождения на земельном участке с кадастровым номером 62:16:0020104:55 сарая бревенчатого, принадлежащего <...>.

Однако, по мнению администрации, данный сарай не является объектом недвижимого имущества, в связи с чем препятствия для продажи земельного участка, на котором он расположен, отсутствуют.

В подтверждение своих доводов представитель администрации предоставил выписку из единого государственного реестра недвижимости от 20.11.2018, выданную филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Рязанской области.

В соответствии с данной выпиской заявителю на праве собственности принадлежат земельный участок с кадастровым номером 62:16:0020104:19 и жилой дом, общей площадью 45,2 кв.м, расположенные по адресу: Рязанская обл., Сапожковский р-н, пос. Красная Яблонька, д. 15.

Сведения о зарегистрированных правах заявителя на сарай бревенчатый, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 62:16:0020104:55, отсутствуют.

В связи с этим организатор торгов полагает, что открытый аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:16:0020104:55 объявлен на законных основаниях.

Изучив представленные документы, выслушав мнение сторон, Комиссия установила следующее.

Аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:16:0020104:55 проводился в соответствии с

требованиями статей 39.11, 39.12 ЗК РФ на основании распоряжения администрации муниципального образования – Сапожковский муниципальный район Рязанской области от 08.11.2018 № 354.

Извещение о проведении аукциона № 121118/0383294/01 размещено на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> 12.11.2018.

Предмет аукциона – право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:16:0020104:55, находящегося примерно в 24 м от ориентира по направлению на север. Адрес ориентира: Рязанская обл., Сапожковский р-н, п. Красная Яблонька, д. 15, общей площадью 805 кв.м.

Дата и время начала срока подачи заявок: 12.11.2018 в 15.00.

Дата и время окончания срока подачи заявок: 12.12.2018 в 15.00.

Дата и время проведения аукциона: 17.12.2018 в 10.00.

Комиссией установлено, что заявителю на праве собственности принадлежит жилой бревенчатый дом, общей площадью 45,2 кв.м, с надворными постройками и сооружениями: двор бревенчатый, баня бревенчатая, сарай бревенчатый, гараж тесовый, шесть сараев тесовых, уборная, изгородь (свидетельство о государственной регистрации права от 22.03.2002 62 МВ 016994).

Местонахождение всех объектов, указанных в свидетельстве о государственной регистрации права: Рязанская обл., Сапожковский р-н, п. Красная Яблонька, д. 15.

Вышеуказанное имущество, за исключением сарая бревенчатого, расположено на земельном участке с кадастровым номером 62:16:0020104:19, принадлежащем заявителю на праве собственности.

Сарай бревенчатый расположен на земельном участке с кадастровым номером 62:16:0020104:55, выставленном на торги.

Данное обстоятельство не оспаривается организатором торгов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса.

Комиссией установлено, что 17.07.2018 заявитель обратился в администрацию муниципального образования – Березниковское сельское поселение Сапожковского муниципального района Рязанской области, в ведении которой расположен земельный участок с кадастровым номером 62:16:0020104:55, с заявлением о предоставлении в личное пользование указанного земельного участка в связи с нахождением на нем принадлежащего на праве собственности заявителю сооружения.

Однако администрация муниципального образования – Березниковское сельское поселение Сапожковского муниципального района Рязанской области в нарушение требований статьи 39.14 ЗК РФ проигнорировала заявление <...>, ответ на обращение не дан.

Комиссия отмечает, что данными действиями орган местного самоуправления нарушил право заявителя, предоставленное ему Земельным кодексом Российской Федерации, на приобретение земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без торгов, как законному правообладателю сооружения, расположенного на данном земельном участке.

На заседании комиссии заявитель подтвердил свое намерение приобрести в собственность земельный участок с кадастровым номером 62:16:0020104:55 в порядке, предусмотренном ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 ходе рассмотрения жалобы установлено, что сарай представляет собой прочную конструкцию, закрепленную на поверхности вкопанными в землю деревянными столбами, послужившими опорой для всего строения.

По причине неразрывной связи объекта с землей его перемещение без нанесения существенного ущерба самому сооружению и его назначению невозможно.

Кроме того, в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права от 22.03.2002 данный бревенчатый сарай зарегистрирован как недвижимое имущество, о чем в Едином государственном реестре прав сделана запись № 62-01.16-01.2002-107.

Все вышеуказанные обстоятельства в совокупности свидетельствуют о том, что сарай, принадлежащий заявителю на праве собственности, является объектом недвижимого имущества, а, следовательно, в данном случае подлежат применению нормы пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

Вместе с тем данный запрет нарушен администрацией муниципального образования – Сапожковский муниципальный район Рязанской области.

Согласно части 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, принимает

решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Рязанского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица на действия организатора торгов - администрации муниципального образования – Сапожковский муниципальный район Рязанской области (ИНН 6216000847 ОГРН 1026200743667) при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:16:0020104:55, находящегося примерно в 24 м от ориентира по направлению на север. Адрес ориентира: Рязанская обл., Сапожковский р-н, п. Красная Яблонька, д. 15, обоснованной.

2. Признать факт нарушения администрацией муниципального образования – Сапожковский муниципальный район Рязанской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:16:0020104:55 (извещение № 121118/0383294/01) подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3, подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11, пункта 1 статьи 39.20 Земельного Кодекса Российской Федерации.

3. Выдать администрации муниципального образования - Сапожковский муниципальный район Рязанской области предписание об аннулировании торгов по извещению № 121118/0383294/01 в срок до 20.12.2018.

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

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Председатель комиссии: <...>

Члены комиссии: <...>

ПРЕДПИСАНИЕ

об аннулировании торгов № 631-07-1/2018

06 декабря 2018 года г. Рязань

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: председателя Комиссии <...>, членов Комиссии: <...>,

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 06.12.2018 по жалобе № 631-07-1/2018,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов - администрации муниципального образования – Сапожковский муниципальный район Рязанской области (ИНН 6216000847 ОГРН 1026200743667, ул. 50 лет Октября, д. 25, р.п. Сапожок, Рязанская обл., 391940) **в срок до 20.12.2018** совершить действия по аннулированию открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:16:0020104:55, находящегося примерно в 24 м от ориентира по направлению на север. Адрес ориентира: Рязанская обл., Сапожковский р-н, п. Красная Яблонька, д. 15 (извещение № 121118/0383294/01), а именно:

- принять решение об аннулировании аукциона;
- разместить на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> и на официальном сайте администрации муниципального образования – Сапожковский муниципальный район Рязанской области решение об аннулировании аукциона;
- направить участникам, подавшим заявки на участие в аукционе, уведомления о принятом решении.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Рязанское УФАС России в срок до 24.12.2018 с приложением подтверждающих документов (копия решения об аннулировании аукциона, сведения о дате размещения указанной информации на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> и на официальном сайте администрации муниципального образования – Сапожковский муниципальный район Рязанской области, копии уведомлений участникам, подавшим заявки на участие в аукционе, с документами, подтверждающими их направление).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная

ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Председателя Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>