

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02-08-111-2015

Резолютивная часть решения оглашена 27 октября 2015 года.

Решение в полном объеме изготовлено 30 октября 2015 года. г. Курск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

рассмотрев дело №02-08-111-2015 по признакам нарушения ст.17 ФЗ «О защите конкуренции» организатором торгов — Администрацией города Обояни Курской области при проведении торгов посредством открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119, в присутствии представителей организатора торгов – Администрации г.Обояни Курской области (по доверенностям) — Б., М., в отсутствие представителя заявителя К., надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Курское УФАС России 20.10.2015г. поступила жалоба гражданина К. на действия организатора торгов — Администрации города Обояни Курской области при проведении торгов посредством открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119, противоречащие, по мнению подателя жалобы, требованиям Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Как следует из текста жалобы, Администрацией МО «город Обоянь» Курской области размещено извещение о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка (расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119 с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м.), в то же время, на данном земельном участке, являющемся предметом аукциона, ООО «РемСтрой» возведен объект капитального строительства — 3-х этажный жилой дом. Заявитель считает, что таким образом организатор торгов создает преимущественные

условия для участия в аукционе ООО «РемСтрой», т.к. по условиям аукциона разрешенное использование земельного участка — для размещения многоквартирного жилого дома до 3 этажей, а жилой дом застройщиком на дату проведения аукциона построен.

В процессе рассмотрения поступившей жалобы Курским УФАС России установлено следующее.

Постановлением Администрации города Обояни Курской области №338 от 02.10.2015г. определено передать в аренду для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) до 3 этажей путем проведения аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о размере арендной платы, земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, - с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенный по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119.

В вышеуказанном Постановлении Администрации города Обояни содержится информация о наличии обременения данного земельного участка: на земельном участке имеется объект без оформления правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок, снос которого необходимо осуществить в порядке, установленным действующим законодательством.

Начальная цена аренды указанного земельного участка 31.450 руб. 04 коп. в год.

02.10.2015г. Администрацией города Обояни Курской области на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru/>) было опубликовано извещение №021015/2052876/01 о проведении торгов посредством аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119, с разрешенным использованием земельного участка – для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) до 3 этажей, форма заявки на участие в аукционе и проект договора аренды, утвержденные Постановлением Главы города Обояни №339 от 02.10.2015г.

В данном извещении, помимо прочей, указана информация о наличии обременения земельного участка, начальный ежегодный размер арендной платы определен в размере 31.450 руб. 04 коп. Заявки на участие в аукционе принимаются со дня опубликования извещения по 30 октября 2015г., дата проведения аукциона – 06.11.2015г.

На заседании Комиссии Курского УФАС России представитель Администрации города Обояни Курской области пояснила, что в извещении о проведении данного аукциона указано, что земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, расположенный по адресу: г.Обоянь, ул. Ленина, д. 119, площадью 545 кв.м. с кадастровым номером 46:16:010141:6, для строительства многоэтажного жилого дома, высотой до 3 этажей, в аренду предлагается передать с обременением: на земельном участке имеется объект, возведенный без оформления правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок, снос (распоряжение) которого (которым) необходимо осуществить в порядке, установленном действующим законодательством.

Включение в аукционную документацию подобного условия не противоречит ни Земельному кодексу РФ, ни Федеральному закону «О защите конкуренции».

В соответствии со ст. 222 ГК РФ, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее прав. Таким образом, ООО «РемСтрой» в случае участия в торгах, будет иметь такие же права, как и все остальные участники аукциона.

Выслушав объяснения представителя Администрации города Обояни, проанализировав материалы дела, комиссия Курского УФАС России приходит к следующему.

Постановлением Администрации города Обояни Курской области №338 от 02.10.2015г. определено передать в аренду для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) до 3 этажей путем проведения аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о размере арендной платы, земельный участок государственная собственность на который не разграничена: земельный участок с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119. В указанном Постановлении Администрации города Обояни содержится информация о наличии обременения данного земельного участка: на земельном участке имеется объект без оформления правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок, снос которого необходимо осуществить в порядке, установленным действующим законодательством.

Начальная цена аренды указанного земельного участка определена в размере 31.450 руб. 04 коп. в год на основании отчета об оценке рыночной стоимости №122/5-03-15 от 25.03.2015г.

02.10.2015г. Администрацией города Обояни Курской области на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru/>) было опубликовано извещение №021015/2052876/01 о проведении торгов посредством аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:16:010141:6, площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119, с разрешенным использованием земельного участка – для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) до 3 этажей, форма заявки на участие в аукционе и проект договора аренды, утвержденные Постановлением Главы города Обояни от 02.10.2015г. №339.

При этом, в извещении о проведении торгов и проекте договора аренды указано на наличие обременения земельного участка — объекта, возведенного без оформления правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок, снос которого необходимо осуществить в порядке, установленным действующим законодательством.

Как следует из представленных Администрацией города Обояни документов, указанный объект является самовольной постройкой. На основании судебного решения от 24.09.2015г. по делу №А35-5619/2015 лицу, построившему данный объект (ООО «РемСтрой»), отказано в признании на него права собственности.

Частью 2 статьи 222 Гражданского кодекса РФ установлено, что самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Таким образом, вопрос о порядке сноса объекта, расположенного на предоставляемом земельном участке, разрешен действующим законодательством РФ.

Как установлено материалами дела, 26 октября 2015 года в извещение №021015/2052876/01 о проведении торгов посредством аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:16:010141:6,

площадью 545 кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: 306230, Курская область, г.Обоянь, ул.Ленина, д.119, с разрешенным использованием земельного участка – для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) до 3 этажей, внесены изменения содержащие следующие условия относительно наличия обременений данного земельного участка: на земельном участке имеется объект без оформления правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок, снос (распоряжение) которого (которым) необходимо осуществить в порядке, установленным действующим законодательством (статья 222 ГК РФ). Расчет расходов по сносу объекта, расположенного на участке, в расчет арендной платы не включен.

При таких обстоятельствах, обжалуемые действия Администрации МО «город Обоянь» Курской области при проведении вышеуказанного аукциона не создают преимуществ для участия в торгах ООО «РемСтрой» как лицу, осуществившему самовольное строительство и не противоречат требованиям антимонопольного законодательства.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьей 18.1, статьи 41, частью 2 статьи 48, статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданина К. необоснованной.
2. Производство по делу №02-08-111-2015 прекратить.

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