

РЕШЕНИЕ

Дело № 021/10/18.1-635/2024 г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 08 августа 2024 года

Решение изготовлено в полном объеме 13 августа 2024 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и заключения договоров по результатам торгов, созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 10.02.2023 №10 в составе:

"..."

в присутствии представителей от:

организатора торгов — администрации Моргаушского муниципального округа Чувашской Республики — "..."

заявителя — "..."

рассмотрев посредством видео-конференц-связи жалобу "..." (далее – Заявитель, "...") на действия организатора торгов - администрации Моргаушского муниципального округа Чувашской Республики (далее - Организатор торгов) при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного на территории Моргаушского муниципального округа Чувашской Республики (изв. № 23000000170000000056, по лоту № 4), в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 25.07.2024 поступила жалоба "..." на действия

Организатора торгов при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного на территории Моргаушского муниципального округа Чувашской Республики (изв. № 230000001700000000056, лот № 4).

Заявитель в жалобе указывает, что Организатор торгов нарушил требования подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. Также Заявитель указал, что Организатором торгов нарушено требование пункта 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.

05.08.2024 в ходе рассмотрения дела Комиссией Чувашского УФАС России была установлена необходимость получения дополнительной информации, в связи чем заседание комиссии было перенесено на 08.08.2024.

Изучив представленные документы, Комиссия приходит к следующему.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства регламентирован статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с частью 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Чувашским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Чувашского УФАС России <https://chuvashia.fas.gov.ru/> и на сайте Единой электронной торговой площадки в сети интернет по адресу <https://torgi.gov.ru/>.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что Организатором торгов 28.06.2024 на сайте Единой электронной торговой площадки в сети интернет по адресу <https://torgi.gov.ru/> опубликовано извещение о проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из категории «Земли населенных пунктов» с кадастровым номером 21:17:140105:393, расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Моргаушский, д. Хорной, ул. Садовая, вид разрешенного использования: хранение автотранспорта, общей площадью 177 кв. м. (изв. № 23000000170000000056, лот № 4).

1. По мнению Заявителя, земельный участок с кадастровым номером 21:17:140105:393 не может быть предметом аукциона, поскольку на нем имеется строение, сооружение, принадлежащее неустановленным лицам, которые могут иметь право притязания на такое строение, сооружение, и в соответствии со ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации на сам предлагаемый к продаже земельный участок.

В соответствии с подпунктами 1, 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если границы земельного участка

подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости"; 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 настоящего Кодекса, 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.

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон «О государственной регистрации недвижимости») Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Пунктом 1 части 2 статьи 7 Закона «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит, помимо прочего, из реестра объектов недвижимости (далее также - кадастр недвижимости).

В соответствии с подпунктом 26 части 4 статьи 8 Закона «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости вносятся, в том числе кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 66 Закона «О государственной регистрации недвижимости» орган регистрации прав несет

ответственность за ненадлежащее исполнение полномочий, установленных настоящим Федеральным законом, правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе за полноту и достоверность предоставляемых сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

В выписке из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2024-199066856 от 05.08.2024 в отношении земельного участка с кадастровым № 21:17:140105:393, представленной Организатором торгов, отсутствуют сведения о наличии на земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

Из представленной Заявителем в составе жалобы фотографий не представляется возможным определить установлено ли строение, сооружение на земельном участке с кадастровым номером 21:17:140105:393.

Вместе с тем, в самой выписке из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2024-199066856 от 05.08.2024 отсутствует информация, подтверждающая довод Заявителя.

Таким образом, сделать однозначный вывод о наличии на земельном участке с кадастровым номером 21:17:140105:393 строения, сооружения или объекта незавершенного строительства из имеющихся в деле материалов не представляется возможным.

При указанных обстоятельствах основания для признания данного довода жалобы обоснованным отсутствуют.

2. Относительно довода Заявителя о несоблюдении Организатором торгов требований пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ Комиссия Чувашского УФАС России приходит к следующему.

Организатором торгов проведен аукцион по продаже земельного участка с кадастровым номером № 21:17:140105:393 с разрешенным видом использования: «Хранение автотранспорта».

В соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ одним из основных принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

В пункте 2 статьи 7 ЗК РФ предусмотрено, что земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них

целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Частью 1 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: 1) основные виды разрешенного использования; 2) условно разрешенные виды использования; 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Согласно аукционной документации земельной участок с кадастровым номером 21:17:140105:393 (ЛОТ № 4) находится в зоне Ж1.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Моргаушского муниципального округа Чувашской Республики, утвержденными решением собрания депутатов Моргаушского муниципального округа Чувашской Республики от 25.12.2023 № С-27/3, размещенными на официальном сайте администрации, земельный участок с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» в зоне Ж1 предусматривает возможность строительства зданий, строений, сооружений предельная этажность которых не должна превышать 1 этажа.

Исходя из вышеизложенного, Чувашским УФАС России установлено, что основным видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером № 21:17:140105:393 предусматривает строительство зданий, сооружений.

По общему правилу, предусмотренному пунктом 1 статьи 39.3 ЗК РФ, продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 ЗК РФ. При этом согласно пункту 2 статьи 39.1 ЗК РФ продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в

пункте 2 статьи 39.3 ЗК РФ, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий и сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ (пункт 7 статьи 39.11 ЗК РФ).

Пункт 2 статьи 39.3 ЗК РФ определяет случаи продажи земельных участков без проведения торгов, а в статье 39.18 ЗК РФ изложены особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Таким образом, рассматриваемый случай к вышеназванным исключениям не относится.

Принимая во внимание установленное выше обстоятельство о том, что в соответствии с основным видом разрешенного использования земельный участок с кадастровым номером № 21:17:140105:393 предусматривает строительство зданий, строений, сооружений, предоставление такого земельного участка должно осуществляться путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Таким образом, Организатор аукциона при его подготовке нарушил требования части 2 статьи 39.1 и части 7 статьи 39.11 ЗК РФ.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Чувашского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу "... " на действия организатора торгов - администрации Моргаушского муниципального округа Чувашской Республики при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного на территории Моргаушского муниципального округа Чувашской Республики (изв. № 23000000170000000056, лот № 4) обоснованной.

2. Выдать организатору торгов - администрации Моргаушского муниципального округа Чувашской Республики предписание об устранении допущенных нарушений.

3. Передать материалы дела должностному лицу Чувашского УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии "... "

Члены Комиссии "... "

Примечание: решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

2024-4930