

РЕШЕНИЕ по делу № А305-25/17ж о нарушении Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»

14 июня 2017 года

г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя комиссии:

...

при участии:

Заявителя;

представителя организатора торгов – МКУ «Местная администрация Лескенского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» (далее – Организатор торгов): по доверенности;

рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее - Управление) 01.06.2017 поступила жалоба Заявителя на действия организатора торгов – МКУ «Местная администрация Лескенского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды сроком на 7 лет земельного участка общей площадью 151219+/- 3403 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Лескенский район, с.п. Аргудан, за чертой населенного пункта, 5,9 км. на северо-восток от с.п. Аргудан, с кадастровым номером 07:07:3700000:415 (лот № 4), по извещению № 250417/1427590/01 от 28.04.2017 (далее – аукцион).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 05.06.2017 № 06/1537 приостановило процедуру Аукциона до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы состоялось 08.06.2017 в 10 часов 30 минут и после продления срока принятия решения по жалобе согласно части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции – 14.06.2017 года в 15 часов 00 минут.

По мнению Заявителя, земельный участок, являющийся предметом обжалуемого аукциона, в 1994 году был предоставлен ему на праве пожизненного наследуемого владения, следовательно, не может быть предметом аукциона как имеющий обременение. Просил разобраться в законности аукциона и приостановить его.

Представитель Организатора торгов против доводов Заявителя и просил признать жалобу необоснованной.

По результатам рассмотрения представленных документов, с учетом мнения участников рассмотрения жалобы, Комиссия Управления приходит к следующим выводам.

В соответствии с [пунктом 3 части 1 статьи 15](#) Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения муниципального района относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района. Органы местного самоуправления согласно [пункту 2 статьи 11](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ) осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

В силу части 1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом РФ.

Порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

В рамках предоставленных действующим законодательством полномочий на основании постановления Местной администрации Лескенского муниципального района КБР от 19.04.2017 № 232 Организатором торгов был объявлен аукцион по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков по лотам №№ 1-4.

Извещение № 250417/1427590/01 размещено 28.04.2017 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт) и опубликовано в газете «Лескенская газета» от 28.04.2017 №№ 48-50 (1904-1906). В материалы дела также представлена копия акта обнародования извещения о проведении торгов в подтверждение того, что с 28.04.2017 по 02.06.2017 состоялось обнародование вышеназванного извещения посредством его размещения на информационном стенде Лескенского муниципального района по адресу: КБР, Лескенский район, с. Анзорей, ул. Шинахова, 1 А, а также размещения на официальном сайте, на сайте Лескенского муниципального района и опубликования в газете «Лескенская газета».

Предметом обжалуемого лота № 4 является земельный участок с кадастровым номером 07:07:3700000:415 общей площадью 151219+/- 3403 кв.м., расположенный по адресу: КБР, Лескенский район, с.п. Аргудан, за чертой населенного пункта, 5,9 км. на северо-восток от с.п. Аргудан. Вид разрешенного использования земельного участка: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур.

Согласно извещению дата и время начала приёма заявок: 02.05.2017 в 09 часов 00

минут, дата и время окончания приёма заявок: 02.06.2017 в 18 часов 00 минут, дата и время проведения аукциона: 08.06.2017 в 12 часов 30 минут. Размер годовой арендной платы (начальная цена) – 62 581,68 руб., размер задатка – 50 065,34 руб., что составляет 80 % начальной цены предмета аукциона. В графе извещения «права на участок, ограничения прав» указано «нет».

Из копий заявок на участие в аукционе и страниц журнала регистрации поданных заявок следует, что всего на аукцион подано три заявки, в том числе от Заявителя (заявка поступила 02.06.2017 в 12 часов 03 минуты и зарегистрирована за № 3).

Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от 05.06.2017 по лоту № 4 все трое участников допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона. Во исполнение пункта 10 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ участникам аукциона направлены соответствующие уведомления, копии которых имеются в материалах рассмотрения жалобы.

Согласно положениям [пункта 1 статьи 39.6](#) Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 названной статьи](#).

Обстоятельства, исключающие проведение аукциона в отношении находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, определены в [пункте 8 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ. В частности, в силу [подпункта 7 пункта 8 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной, не может быть предметом аукциона, если такой участок предоставлен, в том числе, на праве пожизненного наследуемого владения.

В обоснование доводов относительно наличия у земельного участка обременения Заявитель разъяснил, что земельный участок, являющийся предметом обжалуемого лота, был предоставлен ему в 1994 году как главе создаваемого крестьянского (фермерского) хозяйства, в связи с чем, Заявитель является его законным владельцем. В подтверждение своих доводов Заявителем представлена копия постановления Администрации Урванского района КБР от 16.05.1994 № 140 о предоставлении в пожизненное наследуемое владение земельного участка общей площадью 16 га, из них 16 га пашни, изымаемые из специального фонда администрации Урванского района, расположенных на территории колхоза им. Ленина для организации крестьянского хозяйства. Кроме того, к материалам дела приобщена копия свидетельства о праве собственности на землю № 203, выданного 24.05.1994 и удостоверяющего, что Заявителю в пожизненное наследуемое владение предоставлен земельный участок площадью 16 га (далее – свидетельство о праве собственности), а также копия акта о нормативной цене указанного земельного участка, составленного председателем Урванского райкомзема 23.06.1999, и копия устава крестьянского фермерского хозяйства, зарегистрированного постановлением главы администрации Урванского района КБР от 16.05.1994 № 140. В ходе рассмотрения жалобы Заявителем дополнительно представлены следующие документы:

1) копия выписки от 29.05.2017 № 07/063/020/2017-149 из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок, являющийся предметом аукциона, которая

содержит план (чертеж, схему) земельного участка, а также дату присвоения кадастрового номера – 05.04.2017;

2) подписанный 14.06.2017 кадастровым инженером документ, имеющий название «Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 07:07:3700000:415, принадлежащего Заявителю на основании свидетельства о праве собственности от 16.05.1994 № 140», на котором изображены границы нескольких земельных участков, один из которых имеет кадастровый номер <...> :07:3700000:415 и конфигурацию земельного участка, являющегося предметом обжалуемого аукциона.

Таким образом, по утверждению Заявителя, именно земельный участок, предоставленный ему в 1994 году, является предметом аукциона, что в силу прямого запрета, установленного подпунктом 7 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, исключает возможность его выставления на аукцион.

В опровержение доводов Заявителя Организатором торгов в материалы дела представлена копия уведомления Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР (далее – Росреестр) от 05.06.2017 № 07/000/007/2017-6360 об отсутствии в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений, согласно которому правопритязания на указанный земельный участок и заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения) отсутствуют. Аналогичные сведения содержатся в уведомлении Росреестра от 07.06.2017 об отсутствии сведений о правах КФХ (ИНН «...») на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости на дату 05.06.2017.

Кроме того, в материалы дела представлена копия акта обследования земельного участка, составленная 03.03.2017 комиссией Местной администрации Лескенского муниципального района о том, что в результате визуального осмотра, среди прочих, земельного участка площадью 151219 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Лескенский район, за чертой с.п. Аргудан, на северо-восток от с.п., комиссией установлено, что земельные участки свободны от строений и посевов сельскохозяйственных культур; связи с этим комиссия считает целесообразным сформировать обследованные земельные участки для их постановки на кадастровый учет и выставления на торги.

Для получения дополнительной информации, имеющей значение для рассмотрения жалобы по существу, в порядке, установленном статьей 25 Закона о защите конкуренции, Управлением направлен соответствующий запрос в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по КБР (от 06.06.2017 № 06/1542), из ответа на который (№ 04/2-10/3980 от 07.06.2017) следует, что в Едином государственном реестре прав отсутствует информация о правообладателе (собственнике) земельного участка, а также ограничение прав и обременений на 06.06.2017. Местная администрация Урванского муниципального района КБР, ответив на запрос Управления от 08.06.2017 № 06/1597 письмом от 13.06.2017 № 54-2-15/72511, указала, что дополнительной информацией относительно предмета рассмотрения жалобы не располагает.

**Комиссией установлено, что Постановлением Парламента Кабардино-Балкарской Республики от 08.08.2003 № 672-П-П «Об образовании нового района Кабардино-Балкарской Республики», принятом в соответствии со статьей 4 Закона Кабардино-Балкарской Республики «Об административно-территориальном устройстве**

Кабардино-Балкарской Республики», село Аргудан вошло в состав нового Лескенского района Кабардино-Балкарской Республики.

Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 137-ФЗ) право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, приобретенное гражданином до дня введения в действие [Земельного кодекса](#) Российской Федерации, сохраняется.

В соответствии с пунктом 9 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ государственные акты, свидетельства и другие документы, [удостоверяющие права на землю](#) и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального [закона](#) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после введения в действие Федерального [закона](#) от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной [Указом](#) Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным [Постановлением](#) Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения».

При этом, согласно части 7 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) сведения о земельных участках, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (государственный кадастровый учет недвижимого имущества). Одним из документов, необходимых для осуществления кадастрового учета земельного участка, является межевой план ([подпункт 7 части 2 статьи 14](#) Закона № 218-ФЗ). Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части ([часть 8 статьи 22](#)



Закона № 218-ФЗ). В соответствии с пунктом 3 статьи 6 Земельного кодекса РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Однако, как следует из материалов дела и не оспаривается Заявителем, с 1994 года предоставленный ему земельный участок не прошел государственный кадастровый учет в соответствии с требованиями законодательства. В этой связи у членов Комиссии отсутствует возможность его идентификации, так как представленные Заявителем документы не позволяют доподлинно установить координаты и местоположение земельного участка на местности. При этом, по мнению Комиссии, заслуживает внимания довод представителя Организатора торгов о том, что конфигурация земельного участка, являющегося предметом аукциона, существенно отличается от графической схемы (плана) земельного участка согласно выданному Заявителю свидетельству о праве собственности. При таких обстоятельствах документ, подписанный кадастровым инженером, ввиду наличия вышеобозначенного несоответствия не может быть принят Комиссией в качестве допустимого и достоверного доказательства идентичности земельных участков.

Доказательством ошибочности доводов Заявителя может служить также информация, включенная в состав публичной кадастровой карты на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по адресу <http://pkk5.rosreestr.ru> (статья 12 Закона № 218-ФЗ). Так, согласно данным названного ресурса, являющийся предметом аукциона земельный участок с кадастровым номером 07:07:3700000:415 находится за пределами сельского поселения Аргудан, в то время как улица Ленина, указанная в свидетельстве о праве собственности и постановлении Администрации Урванского района КБР от 16.05.1994 № 140 в качестве местонахождения предоставленного Заявителю земельного участка, расположена в черте населенного пункта. Кроме того, различается также площадь земельных участков: 16 га согласно свидетельству о праве собственности и 151219+/-3403 кв.м. согласно извещению о проведении аукциона.

Сведений и документов, подтверждающих, что именно земельный участок, предоставленный Заявителю в 1994 году, фактически является предметом обжалуемого аукциона, Заявителем не представлено.

Таким образом, в результате всестороннего анализа совокупности имеющихся в материалах дела документов с учетом пояснений лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия приходит к заключению, что довод Заявителя о тождестве двух спорных земельных участков основывается на предположении и документально не подтверждается. Иные основания, не позволяющие Организатору торгов передать в установленном порядке в аренду земельный участок, являющийся предметом аукциона, в ходе рассмотрения жалобы Комиссией не установлены.

Согласно [части 20 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной, и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не

являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка) принимает решение о необходимости выдачи организатору торгов, оператору электронной площадки обязательного для исполнения предписания.

Руководствуясь статьями 17, 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу от 006.2017 на действия организатора торгов – МКУ «Местная администрация Лескенского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» необоснованной.

2. Отменить приостановление процедуры проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка общей площадью 151219+/- 3403 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Лескенский район, с.п. Аргудан, за чертой населенного пункта, 5,9 км. на северо-восток от с.п. Аргудан, с кадастровым номером 07:07:3700000:415 (лот № 4), по извещению № 250417/1427590/01 от 28.04.2017.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд КБР в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены комиссии