

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Удмуртского УФАС России) в составе:

председатель Комиссии: <...> – руководитель Удмуртского УФАС России;

члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля закупок, <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок, <...> – специалист-эксперт отдела контроля закупок;

в присутствии:

представителей Организатора торгов – Администрации муниципального образования «Вавожский район» (далее - Организатор торгов): <...> (доверенность от 18.12.2017), <...> (доверенность от 18.12.2017), <...> (доверенность от 18.12.2017);

заявителя - гражданина <...> (далее – Заявитель);

рассмотрев дело № АА 08-12/2017-223 Ж по жалобе гражданина <...> на действия организатора торгов – Администрации МО «Вавожский район» при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 18:03:016001:235, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, Вавожский район, д. Валадор, ул. Широкая (лот №5) (извещение на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> - № 121017/0124338/01, далее – Аукцион),

у с т а н о в и л а:

11.12.2017г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов. По мнению Заявителя, Организатором торгов нарушен установленный земельным законодательством порядок организации и проведения торгов, выразившийся в выставлении на торги земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, что, по мнению Заявителя, препятствует использованию такого земельного участка по назначению - строительству собственного дома.

Удмуртское УФАС России, предварительно рассмотрев представленную жалобу и документы, в соответствии с частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, признало их достаточными для принятия жалобы к рассмотрению с присвоением номера дела №АА 08-12/2017-223 Ж.

На заседании Комиссии Заявитель поддержал доводы жалобы в полном объеме, также пояснил, что до проведения Аукциона осмотр земельного участка им не

проводился, поскольку все сведения о земельном участке были указаны в извещении о проведении Аукциона. Наличие объекта незавершенного строительства на данном земельном участке было обнаружено только после подведения итогов торгов, когда необходимо было подписать договор купли-продажи участка.

В качестве доказательств, Заявитель направил в материалы дела две фотографии дома, расположенного на данном земельном участке.

Представители Организатора торгов с доводами жалобы не согласились, пояснили, что в отношении указанного земельного участка на момент проведения торгов отсутствовало обременение, а также на участке отсутствовали какие-либо постройки. Подготовка и организация Аукциона была осуществлена в соответствии с требованиями Земельного Кодекса РФ. Аукцион проведен по инициативе юридического лица СХПК «Колос», подавшего заявление на предоставление земельного участка. Постановлением Администрации МО «Вавожский район» от 10.08.2017г. №560 утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Затем участок был поставлен на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера. Получены технические условия на присоединение к сетям водоснабжения. 27.09.2017г. в Министерство имущественных отношений УР направлено письмо о принятии решения о проведении аукциона. Распоряжением №1740-р от 02.10.2017г. Министерство имущественных отношений приняло решение о проведении аукциона на продажу указанного земельного участка. 12.10.2017г. Глава Администрации МО «Вавожский район» подписал Постановление №746 «О проведении открытого аукциона по продаже земельных участков». Извещение о проведении торгов опубликовано 12.10.2017г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>. 15.11.2017г. состоялся Аукцион. Для участия в Аукционе по лоту №5 было поступило 3 заявки: заявка №1 от СХПК «Колос», заявка №2 от <...>, заявка №3 от <...>, все участники были допущены к участию в торгах. По итогам Аукциона наибольшую цену предложил <...>, который был признан победителем Аукциона.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев жалобу, письменные и устные пояснения лиц, участвующих в деле, установила следующее.

25.07.2017г. в Администрацию МО «Вавожский район» поступило заявление (вх. №2052) от СХПК «Колос» о предоставлении земельного участка площадью 2092 кв. м., расположенного по адресу Удмуртская Республика, Вавожский район, д. Валадор, ул. Широкая для строительства двухквартирного жилого дома.

10.08.2017г. Администрация МО «Вавожский район» постановлением №560 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории» утвердила схему расположения земельного участка со следующими характеристиками: площадь 2092 кв.м.; адрес земельного участка: Удмуртская Республика, Вавожский район, д.Валадор, ул.Широкая; разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1); категория земель – земли населенных пунктов; кадастровый квартал – 18:03:016001.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости земельный участок поставлен на кадастровый учет 28.08.2017г., ему присвоен кадастровый номер <...> :03:016001:235.

27.09.2017г. Администрация МО «Вавожский район» направила заявление и документы в Министерство имущественных отношений Удмуртской Республики для принятия решения о проведении аукциона по продаже земельного участка.

02.10.2017г. Министерство имущественных отношений Удмуртской Республики распоряжением «О проведении аукциона по продаже земельного участка, расположенного в Вавожском районе Удмуртской Республики» №1740-р разрешило проведение Аукциона и определило организатора торгов – Администрацию МО «Вавожский район».

12.10.2017г. Администрация МО «Вавожский район» разместила на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> извещение и документацию о проведении Аукциона. Начальная цена установлена в размере 81985,48 рублей.

15.11.2017г. состоялся Аукцион. Согласно протоку «О результатах аукциона по продаже земельного участка (лот 5)» от 15.11.2017г. победителем Аукциона признан <...>, предложивший наибольшую цену договора в размере 4003200,00 рублей.

24.11.1017г. Администрация МО «Вавожский район» направила победителю по адресу места жительства три экземпляра договора купли-продажи земельного участка для подписания.

27.11.2017г. <...> направил в Администрацию заявление об отказе заключения договора купли-продажи указанного земельного участка в «так как на земельном участке уже построен дом, что существенно затрудняет его использование».

На момент рассмотрения жалобы договор купли-продажи земельного участка не заключен.

В статье 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлен порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 ЗК РФ и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

В соответствии с пунктом 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Согласно части 1 статьи 37 ЗК РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков (часть 3 статьи 37 ЗК РФ).

20.12.2017г. Удмуртское УФАС России направило в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике запрос (исх. №АА 01-17-07/9139э) о предоставлении имеющейся информации о земельном участке с кадастровым номером 18:03:016001:235, расположенным по адресу: УР, Вавожский район, д. Валадор, ул. Широкая, а также об объекте незавершенного строительства, расположенном на данном участке.

22.12.2017г. из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике в материалы дела поступил ответ на запрос (вх. №10078ф) и копия акта административного обследования объекта земельных отношений №11/02/08-2017 от 12.12.2017г. В акте отражено, что строительство дома на спорном земельном участке началось в августе 2017 года по заказу <...> По итогам проверки также установлено, что на указанном земельном участке расположено двухквартирное здание с верандами и отдельными входами (приложены 2 фотографии). Также в действиях <...> установлено наличие признаков нарушения статей 25, 26, 39.1 ЗК РФ.

Таким образом, в материалах дела имеются доказательства того, что на момент опубликования извещения и документации о проведении Аукциона на спорном земельном участке осуществлялось строительство дома, обладающего признаками самовольной постройки. При этом у участников Аукциона отсутствовала достоверная информация об объекте недвижимости, размещенном на приобретаемом земельном участке, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка, в том числе на решение принимать участие в торгах.

Таким образом, Комиссия Удмуртского УФАС России соглашается с доводом Заявителя о том, что объект недвижимости, размещенный на приобретаемом земельном участке, препятствует гражданину <...> использовать такой земельный участок для строительства собственного объекта недвижимости.

В силу подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ организатор торгов в процессе подготовки земельного участка к торгам должен был установить наличие объекта

недвижимости, размещенного на спорном участке, который препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием, в том числе осуществить действия, направленные на отказ от проведения аукциона, предусмотренные пунктом 24 статьи 39.11 ЗК РФ.

При таких обстоятельствах, Комиссия Удмуртского УФАС России приходит к выводу о том, что Организатор торгов, не предприняв достаточные меры по подготовке и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, нарушил пункт 24 статьи 39.11 ЗК РФ, что указывает на признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Земельным Кодексом Российской Федерации Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров,

р е ш и л а:

1. Признать жалобу гражданина <...> на действия организатора торгов – Администрации МО «Вавожский район» при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 18:03:016001:235, расположенного по адресу: УР, Вавожский район, д. Валадор, ул. Широкая (лот 5), обоснованной.
2. Признать организатора торгов – Администрацию МО «Вавожский район» нарушившим пункт 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать организатору торгов – Администрации МО «Вавожский район» предписание об устранении выявленного нарушения путем аннулирования открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 18:03:016001:235, расположенного по адресу: УР, Вавожский район, д. Валадор, ул. Широкая (лот 5).
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Удмуртского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении Администрации МО «Вавожский район» по части 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев в Арбитражный суд Удмуртской Республики.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>, <...>, <...>

