

## РЕШЕНИЕ

### по жалобе № 07-07-18.1/19

«06» февраля 2019 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение порядка проведения торгов (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя	<...>	- заместителя руководителя
Комиссии:		Челябинского УФАС России;
		специалиста-эксперта отдела
	<...>	- контроля торгов и органов власти
Членов		Челябинского УФАС России;
Комиссии:		главного специалиста-эксперта
	<...>	- отдела контроля торгов и органов
		власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица на действия Управления по земельно-имущественным отношениям Администрации Чебаркульского муниципального района Челябинской области (далее – Управление, организатор торгов) при организации торгов,

в присутствии:

- Заявителя;

- <...>, являющегося представителем Управления по доверенности,

## У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба физического лица на неправомерные действия Управления, выразившиеся в нарушении порядка организации открытого аукциона по Лоту № 7: право на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:23:0903005:114, расположенного по адресу: Челябинская область, Чебаркульский район, д. Шахматово, ул. Победы, д. 18, для индивидуального жилищного строительства, площадью 1500 кв. м (далее – Земельный участок; Аукцион, торги).

Из жалобы, а также из пояснений Заявителя, озвученных на заседании Комиссии, следует, что 3 августа 2010 года между ним и Администрацией Чебаркульского муниципального района Челябинской области в лице Управления заключен договор № 364 аренды земельного участка (далее – Договор № 364) в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:33:0903005:108, площадью 1500 кв. м, вид разрешенного использования – для ведения подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Челябинская область, Чебаркульский район, д. Шахматово, ул. Победы, д. 12,

расположенного в непосредственной близости от Земельного участка, являющегося предметом торгов.

Координаты характерных точек границ земельного участка с кадастровым номером 74:33:0903005:108 внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), на местности указанные координаты определены представителем Администрации Чебаркульского муниципального района Челябинской области.

Заявитель указывает, что на земельном участке, права аренды на который переданы ему в соответствии с договором № 364, им возведен фундамент жилого дома, а также установлен капитальный забор в строгом соответствии с границами, определенными представителем Администрации на местности.

Вместе с тем, при проведении кадастровых работ кадастровым инженером по обмеру фундамента с целью оформления объекта незавершенного строительства (фундамента) выявлено, что забор и фундамент фактически частично расположены на Земельном участке, являющемся предметом Аукциона, что, по мнению Заявителя, подтверждается схемой, представленной в материалы настоящего дела по жалобе № 07-07-18.1/19.

Заявитель пояснил, что в 2018 году обратился с заявлением в Администрацию Чебаркульского муниципального района Челябинской области в порядке статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) для предоставления Земельного участка в целях индивидуального жилищного строительства, однако органом местного самоуправления проведены торги.

По мнению Заявителя, неверное определение координат границ земельного участка, в отношении которого заключен Договор № 364, привело к наличию в настоящее время объектов недвижимости на Земельном участке, являющемся предметом Аукциона по лоту № 7, что, в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации является препятствием для выставления такого земельного участка на торги.

С учетом изложенного, Заявитель считает, что Управлением при организации и проведении Аукциона посредством выставления Земельного участка, на котором размещены объекты незавершенного строительства, допущено нарушение требований действующего законодательства, в связи с чем просит отменить результаты Аукциона.

*Управлением представлены документы и письменные пояснения (вх. № 1344 от 05.02.2019) и на заседании Комиссии пояснено следующее.*

Аукцион проведен в соответствии с положениями пункта 7 статьи 39.18 ЗК РФ, в связи с поступлением встречного заявления гражданина о намерении участвовать в аукционе на публикацию извещения о возможности предоставлении земельного участка.

16 января 2018 года в Управление поступило заявление физического лица, являющегося Заявителем по настоящей жалобе, о предоставлении в аренду Земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства. На основании указанного Управлением, в порядке требований статьи 39.18 ЗК РФ, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть «Интернет») на официальном сайте Российской

Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт торгов), на официальном сайте Чебаркульского муниципального района Челябинской области (далее – официальный сайт района), на информационных стендах Администрации Шахматовского сельского поселения Чебаркульского муниципального района Челябинской области размещена информация о возможности предоставления Земельного участка.

В период с 23.01.2018 по 22.02.2018 поступили иные заявления граждан о намерении участвовать в аукционе по предоставлению Земельного участка, в связи с чем Заявителю отказано в предоставлении данного участка в аренду без проведения торгов, о чем, а также о том, что Земельный участок будет выставлен на Аукцион, он был надлежащим образом уведомлен.

По доводам Заявителя о том, что Земельный участок не может являться предметом торгов, поскольку на нем присутствует объект незавершенного строительства, Управление пояснило следующее.

Согласно сведениям кадастрового паспорта и выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на Земельном участке объекты капитального строительства отсутствуют. Документы, подтверждающие постановку на кадастровый учет какого-либо объекта капитального строительства, расположенного в границах Земельного участка, являющегося предметом торгов, и регистрацию права собственности на него в государственном кадастре недвижимости также отсутствуют. Документы, подтверждающие, что возведенный Заявителем, являющимся арендатором земельного участка с кадастровым номером 74:23:0903005:108 фундамент расположен не в границах арендуемого земельного участка, а на территории Земельного участка не представлены. Письменные обращения потенциальных претендентов на участие в Аукционе по вопросу наличия (отсутствия) на спорном земельном участке объектов незавершенного строительства также не поступали. В подтверждение отсутствия на Земельном участке объектов незавершенного строительства Управлением представлены фотоматериалы.

На основании изложенного, Управление считает доводы жалобы Заявителя необоснованными, а также, что у него отсутствует основание, предусмотренное пунктом 24 статьи 39.11 ЗК РФ, о принятии решения об отказе в проведении Аукциона.

*Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России приходит к следующим выводам.*

Распоряжением Управления от 06.12.2018 № 471 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов» принято решение о проведении Аукциона, установлении начальной цены в размере ежегодной арендной платы 2000 рублей, суммы задатка в размере 400 рублей, «шага аукциона» в размере 50 рублей, а также отделу земельных отношений поручено опубликовать информационное сообщение о проведении Аукциона в сети «Интернет» на официальном сайте торгов, на официальном сайте района, а также в газете «Южноуралец».

Извещение о проведении Аукциона на официальном сайте торгов

опубликовано 12.12.2018.

Дата начала приема заявок – 13.12.2018, дата окончания – 11.01.2019.

Датой и временем проведения Аукциона является 17.01.2019 в 09:00.

Начальная цена по Лоту № 7 составляет 2000 рублей, шаг аукциона 50 рублей.

Согласно представленным документам, на участие в Аукционе по Лоту № 7 поступило 5 заявок, по результатам рассмотрения которых все претенденты на участие в Аукционе признаны его участниками, что отражено в Протоколе № 287 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков и продаже земельных участков от 14.01.2019.

17 января 2019 года Управлением проведен Аукцион, о чем составлен Протокол № 294 о результатах открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 7, победителем признан участник Аукциона № 4 с предложенной ценой 33 050 рублей.

Как следует из пояснений представителя Управления, по состоянию на дату рассмотрения Комиссией настоящей жалобы договор по результатам проведения Аукциона по лоту № 7 не заключен.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже права заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, регламентирован статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Пункт 8 статьи 39.11 ЗК РФ содержит перечень случаев, при которых земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам (подпункт 8).

Согласно пункту 8 извещения о проведении Аукциона Земельный участок правами третьих лиц не обременен, в залоге, споре и под арестом не состоит, ограничения использования Земельного участка отсутствуют.

Документов, подтверждающих обратное, в том числе наличие поименованных Заявителем объектов на Земельном участке, что могло бы свидетельствовать о недостоверности размещенной в извещении о проведении Аукциона информации, Заявителем не представлено.

Таким образом, изложенные обстоятельства не позволяют признать жалобу обоснованной.

Также Комиссия обращает внимание, что вопросы, связанные с определением координат границ земельного участка на местности, не относятся к компетенции антимонопольного органа и не могут быть рассмотрены антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**Р Е Ш И Л А :**

Признать жалобу на действия Управления по земельно-имущественным отношениям Администрации Чебаркульского муниципального района Челябинской области, выразившиеся в нарушении порядка организации открытого аукциона по Лоту № 7: право на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:23:0903005:114, расположенного по адресу: Челябинская область, Чебаркульский район, д. Шахматово, ул. Победы, д. 18, для индивидуального жилищного строительства, площадью 1500 кв. м, необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.