

Исх. № АЯ-04/16921 от 29.12.2021 г.

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя организатора торгов ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ТУКАЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА и ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ТУКАЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА – <...> – (должностное лицо) (доверенность №2057 от 19.10.2021г., доверенность № 3738 от 21.10.2021г.), в присутствии представителя заявителя <...> – (физическое лицо) – <...> – (должностное лицо) (доверенность от 21.12.2021г.), рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. № 16304/ж от 08.12.2021г.) на действия организатора торгов ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ И ПРАВА" при проведении торгов № 281021/33726729/01 (лот №1), размещённых на официальном сайте Российской Федерации <http://torgi.gov.ru/>,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №281021/33726729/01 (лот №1) о проведении торгов по продаже в собственность земельного участка, размещенного под лотом №1 с кадастровым №16:39:100403:115, расположенного на территории Тукаевского муниципального района. размещено на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> 28.10.2021г.

Организатор торгов: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ И ПРАВА".

Предмет торгов: Лот № 1 – земельный участок общей площадью 652 кв.м., кадастровый номер земельного участка 16:39:100403:115 расположенный по адресу: Татарстан Респ, Тукаевский р-н, Белоус д, Татарстан Респ, Тукаевский р-н, Малошильнинское СП, Белоус, из земель населенных пунктов государственной собственности, право собственности на которые не разграничено, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, начальная цена в валюте лота: 76 805,6 руб. рублей.

Дата и время публикации извещения: 29.12.2021г. 09:23

Дата и время окончания приема заявок: 29.11.2021г. 17:00

Дата и время проведения аукциона: 03.12.2021г. 09:00

Дата отмены: 02.12.2021г.

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проведены с нарушениями норм действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе не согласился, представил письменные пояснения, а также документы по торгам, которые приобщены к материалам дела.

Жалобы заявителей подлежат рассмотрению в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Рассматриваемый аукцион проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ, на основании Постановления Исполнительного комитета Тукаевского муниципального района от «28» октября 2021 г №3796.

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения документации приходит к следующим выводам.

Относительно довода заявителя о том, что организатором торгов незаконно отменены торги № 281021/33726729/01 (лот №1), что ограничивает равный доступ к использованию земли, реализации имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками.

Согласно ч. 1 ст. 39.11 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее – Земельный кодекс), решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с п. 3 ч. 4 ст. 39.11 Земельного кодекса, проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в следующем порядке: проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 16 статьи 11.10 настоящего Кодекса и подпунктами 5 - 9, 13 - 19 пункта 8 настоящей статьи, принятие и направление им заявителю в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка

решения о ее утверждении с приложением этой схемы или решения об отказе в ее утверждении при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

Исходя из п. 3, 5, 5.1, 8 ч. 8 Земельного кодекса, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

8) 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.

На основании п. 26 ч. 1 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости), осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если: доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к земельному участку, в отношении которого представлено заявление и необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, или к иным земельным участкам не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (в случае осуществления государственного кадастрового учета).

В силу ч. 3 ст. 51 "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (далее – ГрК РФ), не допускается выдача разрешений на строительство

при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях, а также в случае несоответствия проектной документации объектов капитального строительства ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Частью 24 ст. 39.11 Земельного кодекса установлено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. 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.

Исходя из ч. 4 ст. 448 ГрК РФ, если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В соответствии с информацией, размещенной на сайте <https://torgi.gov.ru/>, открытый аукцион № 281021/33726729/01 (лот №1) отменен на основании Постановления Исполнительного комитета Тукаевского муниципального района №4291/1 от 29.11.2021 года.

По мнению заявителя, правовые основания для отмены настоящих торгов отсутствуют, в связи с чем, указанное Постановление об отказе в проведении аукциона по продаже в собственность земельного участка, размещенного под лотом №1 с кадастровым номером №16:39:100403:115, расположенного на территории Тукаевского муниципального района, незаконно.

Кроме того, заявитель полагает, что неизвестным лицом произведен факт самовольного строительства и самозахват территории: на участке возведено ограждение, а также проложена труба.

В свою очередь представители организатора торгов пояснили, что 29.11.2021г. на прием к Председателю палаты имущественных и земельных отношений Тукаевского муниципального района пришел претендент на данный земельный участок. Вместе с тем, гражданин сообщил, что на земельном участке находится капитальный забор, в связи с чем в этот же день специалистами был произведен выезд для осмотра настоящего участка. В связи с подтверждением указанного факта, 29.11.2021г. было принято решение об отказе в проведении аукциона.

Кроме того, представитель организатора торгов сообщил, что отмена торгов также обусловлена следующими обстоятельствами: при образовании земельного участника не было учтено, как будет обеспечен доступ к территории. Так, перед

участком имеются два иных участка с видом разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства, а с края участка неразграниченные земли Национального Парка «Нижняя Кама». Кроме того, с целью исключения ограничений, в адрес парка был направлен запрос №2260 от 07.12.2021г. о вхождении (невхождении), указанного земельного участка в границы Национального Парка.

16:39:100403:115

Также представители организатора торгов сообщили, что главным архитектором Тукаевского муниципального района был осуществлён выезд на земельный участок 16:39:100403:115. В ходе осмотра было установлено, что территория частично расположена в лесном массиве, что не соответствует нормам пожарной безопасности, поскольку противопожарные расстояния до границ лесных насаждений от зданий, сооружений городских населенных пунктов с индивидуальной малоэтажной жилой застройкой, от зданий и сооружений сельских населённых пунктов, а также от жилых домов на приусадебных, садовых земельных участках должны составлять не менее 30м.

Таким образом, изучив материалы дела и заслушав пояснения сторон, Комиссия Татарстанского УФАС России пришла к выводу о том, что в случае выявления обстоятельств, при которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона. Следовательно, учитывая тот факт, что на земельном участке с кадастровым номером 16:39:100403:115 установлен забор, кроме того, отсутствует доступ к территории, т.к. со стороны проезжей части, согласно публичной кадастровой карте, расположена зона Национального Парка «Нижняя Кама», уполномоченный орган имел основания реализовать право, предусмотренное ч. 4 ст. 448 ГрК РФ, ч. 24 ст. 39.11 Земельного кодекса. Не принятие указанного Постановления, напротив, повлекло бы нарушение прав победителя, в том числе в части предоставления участка для индивидуального жилищного строительства, однако, с невозможностью получения разрешения на строительство, ввиду изложенных ограничений, а также нарушения организатором норм действующего законодательства при формировании участка.

Кроме того, положения Закона не регламентируют срок отмены торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов в зависимости от даты окончания приема заявок или даты проведения аукциона.

Таким образом, в регламентированный Законом срок, а именно за три дня до даты проведения аукциона, Исполнительный комитетом Тукаевского муниципального района было принято решение об отказе в проведении торгов по лоту №1, а также размещено на сайте на третий день со дня принятия решения, что также не противоречит норме Закона.

Учитывая изложенное, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу о том, что отмена торгов по продаже в собственность настоящего земельного участка, произведена в рамках положений ГрК РФ, а также Земельного кодекса.

Кроме того, согласно пояснениям представителей заказчика, Исполнительным комитетом Тукаевского муниципального района будут произведены проверочные мероприятия, направлены соответствующие запросы, для принятия мер в рамках имеющихся полномочий, и, при возможности, устранения выявленных ограничений.

Жалоба заявителя признана необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. № 16304/ж от 08.12.2021г.) на действия организатора торгов ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ И ПРАВА" при проведении торгов № 281021/33726729/01 (лот №1), размещённых на официальном сайте Российской Федерации <http://torgi.gov.ru/> необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)