

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

20 апреля 2015 года

№ Т - 41/2015

г. Калининград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области (далее – Комиссия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в составе:

председателя комиссии:	Н.С. Ивановой	заместителя руководителя – начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;
	И.П. Зуевой	ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;
членов комиссии:		
	Л.В. Шевченко	старшего специалиста первого разряда отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;
при участии представителей:		
Администрация МО «Зеленоградский район»	С.М. Чиколоаева	по доверенности № 6261 от 22.09.2014;
ООО «Балт-Тех-Пром»	С.В. Баландина	по доверенности б/н от 06.04.2015;

рассмотрев жалобу ООО «Балт-Тех-Пром» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования «Зеленоградский район» (далее – Организатор торгов) при проведении земельного аукциона 30 марта 2015 года (извещение № 270215/1132473/01) по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для строительства многоквартирных жилых домов (далее – Аукцион), в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:

В Калининградское УФАС России 10 апреля 2015 года поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы.

В извещении о проведении Аукциона, опубликованном на сайте <http://www.torgi.gov.ru/>, указан несуществующий кадастровый номер земельного участка, который не соответствует фактически выставленному на торги земельному участку площадью 45 000 кв.м., расположенному по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, район пос. Малиновка-Вишневое.

Таким образом, по мнению Заявителя, в извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения о предмете договора купли-продажи, индивидуализация которого должна быть произведена с указанием, в том числе, на кадастровый номер земельного участка, разрешённое использование земельного участка, категорию земель.

Заявитель просит рассмотреть его жалобу по существу и выдать Организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя.

В извещении, размещенном на официальном сайте, в п. 4 указано основание проведения аукциона - Постановление администрации МО «Зеленоградский район» от 16.02.2015 № 254 «О принятии решения о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 39:05:010605:178, площадью 45 000 кв.м., расположенного по адресу Калининградская область, Зеленоградский район, в районе п. Малиновка-Вишневое». То есть предмет торгов был определен.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

1. вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);
2. кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;
3. описание местоположения границ объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;
4. описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
5. кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

6. площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

Следовательно, кадастровый номер не является единственной уникальной характеристикой земельного участка.

Кроме того, согласно ч.2 ст. 17 ФЗ от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в государственный кадастр недвижимости вносятся также дополнительные сведения об объекте недвижимости, в том числе, адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное); разрешенное использование земельного участка.

Организатор торгов считает жалобу Заявителя необоснованной.

Заслушав сторону Заявителя и Организатора торгов, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

27 февраля 2015 года Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: <http://www.torgi.gov.ru/> (далее – официальный сайт) размещено извещение № 270215/1132473/01 о проведении аукциона 30 марта 2015 года по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для строительства многоквартирных жилых домов.

Аукцион проводится в соответствии с Постановлением администрации муниципального образования «Зеленоградский район» от 16.02.2015 № 254 «О принятии решения о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 39:05:010605:178, площадью 45 000 кв.метров, расположенного по адресу Калининградская область, Зеленоградский район, в районе пос. Малиновка-Вишневое для строительства многоквартирных жилых домов» в порядке, установленном статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Начальная цена земельного участка - 22 030 000,00 рублей.

1. В силу части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Протокол открытого аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности от 30.03.2015 размещён на официальном сайте 31

марта 2015 года.

10 апреля 2015 года в Калининградское Управление ФАС России поступила жалоба ООО «Балт-Тех-Пром» на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования «Зеленоградский район» при проведении земельного аукциона 30 марта 2015 года (извещение № 270215/1132473/01) по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для строительства многоквартирных жилых домов.

Данная жалоба Калининградским УФАС России была принята к рассмотрению в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

13 апреля 2015 в Калининградское Управление ФАС России повторно поступила жалоба ООО «Балт-Тех-Пром» на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования «Зеленоградский район» при проведении земельного аукциона 30 марта 2015 года (извещение № 270215/1132473/01) по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для строительства многоквартирных жилых домов.

Кроме того, в соответствии с пунктом 2.4 Методических рекомендаций по рассмотрению жалоб на действия (бездействия) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, в том числе, если торги признаны несостоявшимися, на продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи государственного или муниципального имущества, проводимой в электронной форме, если при подаче жалобы заявителем нарушен десятидневный срок, то:

- в случае, если до принятия жалобы к рассмотрению по существу контролирующему органу не известно о наличии заключённого по результатам торгов договора, жалоба подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Калининградскому УФАС России на момент поступления жалобы ООО «Балт-Тех-Пром» (10.04.2015) и принятии решения о принятии жалобы к рассмотрению по существу не было известно о наличии заключённого по результатам Аукциона договора.

2. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства установлен статьей 38.1 Земельного Кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 38.1 Земельного Кодекса Российской Федерации Аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего [государственный кадастровый учет](#), в случае, если определены разрешенное

использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).

Согласно части 9 статьи 38.1 Земельного Кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона размещается на официальном [сайте](#) Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте организатора аукциона в сети "Интернет" и публикуется организатором аукциона в периодическом [печатном издании](#), определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В силу пункта 4 части 10 статьи 38.1 Земельного Кодекса Российской Федерации извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

В соответствии с извещением о проведении Аукциона, размещённом на официальном сайте в стандартной электронной форме, предусмотренной функционалом официального сайта, а также с извещением о проведении Аукциона, размещённом в виде прикрепленного документа в формате word, предметом Аукциона является лот № 1: «земельный участок (собственность) с кадастровым номером [39:05:010065:178](#), расположенный по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, район пос. Малиновка-Вишневоe, площадью 45 000 кв. м., для строительства многоквартирных жилых домов 4-6 надземных этажей, включая мансардный. Начальная цена земельного участка составляет 22 030 000 рублей, сумма задатка 22 030 000 рублей (100%), шаг аукциона 1 101 000 рублей (4,99 %). Имеется обременение и ограничение в использовании земельного участка: 1) режим хозяйствования, проживания и использования земельного участка, расположенного во второй зоне округа санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск, установить в соответствии с пунктом 13 Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утвержденным постановлением Правительства РФ от 07.12.1996 г. № 1425; 2) охранная зона локальных очистных сооружений площадью 3600 кв. метров; 3) охранная зона инженерных коммуникаций площадью 200 кв. метров».

Также согласно протоколу открытого аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности от 30.03.2015 предметом Аукциона является лот № 1: земельный участок (собственность) с кадастровым номером 39:05:010065:178, расположенный по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, район пос. Малиновка-Вишневое, площадью 45 000 кв. м., для строительства многоквартирных жилых домов 4-6 надземных этажей, включая мансардный. Начальная цена земельного участка составляет 22 030 000 рублей, сумма задатка 22 030 000 рублей (100%), шаг аукциона 1 101 000 рублей (4,99 %). Имеется обременение и ограничение в использовании земельного участка: 1) режим хозяйствования, проживания и использования земельного участка, расположенного во второй зоне округа санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск, установить в соответствии с пунктом 13 Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утвержденным постановлением Правительства РФ от 07.12.1996 г. № 1425; 2) охранная зона локальных очистных сооружений площадью 3600 кв. метров; 3) охранная зона инженерных коммуникаций площадью 200 кв. метров.

Вместе с тем, согласно представленной Организатором торгов на заседание Комиссии кадастровой выписке о земельном участке, расположенном по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, район пос. Малиновка-Вишневое (площадь 45 000 кв. м.), данный земельный участок зарегистрирован под кадастровым номером 39:05:010605:178.

Таким образом, в извещении № 270215/1132473/01 о проведении земельного аукциона 30 марта 2015 года по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для строительства многоквартирных жилых домов отсутствует полная информация о предмете Аукциона, а именно, информация о действительном кадастровом номере земельного участка, что является нарушением пункта 4 части 10 статьи 38.1 Земельного Кодекса Российской Федерации.

По информации, предоставленной Организатором торгов, 13.04.2015 по итогам Аукциона заключён договор с единственным участником данных торгов.

В заседании комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы на вопрос ведущего заседание комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалах дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить имеются в распоряжении комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Балт-Тех-Пром» обоснованной.
2. Признать организатора торгов - Администрацию муниципального образования

«Зеленоградский район» нарушившим пункт 4 части 10 статьи 38.1 Земельного Кодекса Российской Федерации.

3. Предписание не выдавать в связи с заключением договора по результатам Аукциона.

Ведущий заседание комиссии:

Н.С. Иванова

И.П. Зуева

Члены комиссии:

Л.В. Шевченко

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