ФЕДЕРАЛЬНАЯ

АНТИМОНОПОЛЬНАЯ
СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной

службы по

Кабардино-Балкарской

Республике

ул. Тарчокова, 18, г. Нальчик, 360030

тел.(8662) 40-95-83, факс (8662) 40-92-82

e-mail: to07@fas.gov.ru

www.kbr.fas.gov.ru

_____ № _____

На № _____ от _____

Заявителю:

Организатору торгов:

МКУ «Департамент городского имущества и земельных отношений

г.о. Нальчик»

361500, КБР,

г. Нальчик, ул. Лермонтова, 52

42-69-22@mail.ru

РЕШЕНИЕ

по делу №007/01/18.1-832/2020 о нарушении порядка

организации и проведения торгов

23 июля 2020 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:

заместителя руководителя Управления;

Членов комиссии:

начальника отдела Управления;

ведущего специалиста-эксперта Управления;

при участии:

Представителя организатора торгов

заявитель, уведомленный надлежащим образом, к сеансу ВКС не присоединился;

рассмотрев жалобу на действия МКУ «Департамент городского имущества и земельных отношений г.о. Нальчик» посредством использования систем видеоконференц-связи (ВКС),

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) поступила жалоба (далее – Заявитель) на действия МКУ «Департамент городского имущества и земельных отношений г.о. Нальчик» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка, расположенного по адресу: КБР, г. Нальчик, ул. Ногмова, с кадастровым номером 07:09:0102106:483 по извещению №040620/11818475/03 (далее – Жалоба).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управление уведомлением от 09.07.2020 №06/3269 приостановило торги до рассмотрения жалобы по существу. Заседание Комиссии состоялось 23 июля 2020 года.

Заявитель обжалует действие Организатора торгов, выразившееся, по его доводам, в признании заявителя единственным участником аукциона.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, а также доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления установила следующее.

На основании Постановления от 20 марта 2020 года №502 «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Нальчик, ул. Ногмова» был объявлен аукцион по продаже права аренды на земельный участок с кадастровым номером 07:09:0102106:483. Извещение №040620/11818475/03 (Далее – Извещение) размещено 04 июня 2020 года на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт).

Согласно Извещению дата начала подачи заявок – 05.06.2020 г., дата окончания подачи заявок – 02.07.2020 г., дата проведения аукциона – 07.07.2020 г.

Аукцион по извещению №040620/11818475/03 признан несостоявшимся, ввиду того, что по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе.

Проверяя доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,

находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентируется Земельным кодексом РФ.

Как установлено частью 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

С соблюдением требований данной статьи заявитель подал заявку на участие в аукционе по извещению №040620/11818475/03.

В соответствии с частью 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем.

Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок.

Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона (часть 14 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

На основании совокупного анализа частей 9 и 14 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ Комиссия Управления приходит к выводу, что в случае если подана только одна

заявка на участие в аукционе, то со дня рассмотрения данной заявки у Организатора торгов и лица, подавшего единственную заявку, возникает обязанность заключить договор, независимо от признания такого аукциона несостоявшимся.

Как следует из извещения №040620/11818475/03 организатором торгов процедура рассмотрения заявок и признание лиц, подавших заявки на участие в аукционе, участниками аукциона назначена на 03 июля 2020 года в 12 часов 00 минут.

В назначенное время Организатором торгов был составлен протокол рассмотрения заявок и в 14 часов 46 минут 03 июля 2020 года был размещен на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок заявитель признан единственным участником аукциона. Как следует из пункта 7 протокола рассмотрения заявок, Организатор торгов принял решение направить Заявителю три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка.

Как следует из доводов заявления, заявитель направил заявление об отзыве заявки Организатору торгов 03 июля 2020 года, однако каких-либо подтверждений к жалобе не приложено.

Организатором торгов представлено заявление об отзыве заявки, однако заявление поступило Организатору торгов 06 июля 2020 года, т.е. после составления и размещения на сайте www.torgi.gov.ru протокола о результатах аукциона, которым Заявитель признан единственным лицом, подавшим заявку на участие в аукционе.

В соответствии счастью 7 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан возвратить заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

На основании вышеизложенного, в отсутствие установленных законодателем границ, в пределах которых участник вправе отозвать заявку на участие в аукционе, при наличии возникшей обязанности заключить договор аренды как у Заявителя, так и у Организатора торгов, которая была известна Заявителю, Комиссия Управления данный довод заявителя признает необоснованным.

Заявителем в ходе рассмотрения дела была дополнена жалоба доводом, согласно которому земельный участок с кадастровым номером 07:09:0102106:483, являющийся предметом аукциона, имеет вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть, не мог быть выставлен на торги, т.к. является земельным участком общего пользования.

Согласно пункту 8 части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок является земельным участком

общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Из материалов дела следует, что в границах земельного участка с кадастровым номером 07:09:0102106:483 находится территория общего пользования – тротуар.

Под земельными участками общего пользования понимаются незакрытые для общего доступа земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка (пункт 1 статьи 262 Гражданского кодекса РФ). К землям общего пользования относятся участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами (пункт 12 статьи 85 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с пунктом 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс РФ) территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Земельный участок, который относится к землям (территориям) общего пользования, не может быть выделен из земель общего пользования и предоставлен в индивидуальное пользование конкретному лицу.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель, территории общего пользования (пункт 18 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

Согласно части 11 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Постановлением главы местной администрации г.о. Нальчик от 06.08.2019 г. №1245 утвержден проект внесения изменений в проект детальной планировки центра г. Нальчик.

Как видно из утвержденного проекта детальной планировки центра г. Нальчика земельный участок с кадастровым номером 07:09:0102106:483 расположен в границах красных линий, т.е. на территории общего пользования.

Земельные участки в границах территорий общего пользования, по общему правилу, находятся в государственной или муниципальной собственности, как обеспечивающие комплексное социально-экономическое развитие территорий, реализацию права граждан на благоприятную окружающую среду, на комфортную среду обитания (пункт 18 части 8 статьи 39.11, часть 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, определение Конституционного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2016 г. №1963-О). Включение в состав границ спорного участка территории общего пользования (пункт 12 статьи 1

Градостроительного кодекса), режим которой направлен на обеспечение публичных интересов, свободного доступа граждан к местам общего пользования, исключает возможность его предоставления в аренду определенному лицу.

При таких обстоятельства, Комиссия Управления приходит у выводу о том, что земельный участок с кадастровым номером 07:09:0102106:483 не может быть предметом аукциона.

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 принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 18.1 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 на действия МКУ «Департамент городского имущества и земельных отношений г.о. Нальчик» при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Нальчик, ул. Ногмова, б/н, с кадастровым номером с кадастровым номером 07:09:0102106:483 по извещению №040620/11818475/03, лот №1 обоснованной в части.

2. Выдать МКУ «Департамент городского имущества и земельных отношений г.о. Нальчик» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии