

Исх. № АЯ-04/1088 от 02.02.2021 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

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

в присутствии представителей организатора торгов МКУ «ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕНИНОГОРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН» – <...> – (должностное лицо) (доверенность №9 от 27.01.2021 г.), <...> – (должностное лицо) (доверенность №10 от 27.01.2021 г.), <...> – (должностное лицо) (председатель палаты, Распоряжение №93 от 10.06.2019 г.), в присутствии заявителя <...> – (физическое лицо) (лично) представителя заявителя <...> – (должностное лицо) (доверенность №18/166-н/16-2020-4-461 от 09.06.2020 г.), рассмотрев жалобу <...> – (физическое лицо) (вх. №639/ж от 20.01.2021 г.) на действия организатора торгов МКУ «ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕНИНОГОРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН» при проведении торгов по номеру извещения на сайте <http://torgi.gov.ru/> №181220/0126094/01, лот№8,

У С Т А Н О В И Л А:

Извещение о проведении торгов №181220/0126094/01 опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> 18.12.2020 г.

Организатор аукциона – МКУ «ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕНИНОГОРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН».

Предмет аукциона – продажа земельного участка.

Лот №8: Земельный участок с кадастровым номером 16:25:190901:608, расположенный: Республика Татарстан, Лениногорский муниципальный район, Новочершилиинское сельское поселение, с/о Солнечный, участок 336 площадью 1486 кв.м. Вид права собственность Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения». Разрешенное использование: « для садоводства». Ограничения прав не зарегистрированы.

Начальная цена – 204 370 руб. Размер задатка -составляет (90% ) 183 933 руб. Шаг аукциона 3% -6131,10 руб.

Сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

Водоснабжение: Не обслуживается.

Водоотведение: Не обслуживается.

Газораспределение: вблизи земельного участка газопровод отсутствует.

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного

строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки. До разработки предельных параметров разрешенного строительства их установление осуществляется соответствующим разделом градостроительного плана земельного участка.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства: предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж), предельная высота зданий, строений, сооружений – 10м, от красной линии проезда до жилого дома – 3 м, от границ соседнего участка до жилого дома 3м, от границы участка до хозяйственных построек – 1 м.

Дата и время окончания приема заявок: 18.01.2021 16:00.

Дата, время и место рассмотрения заявок на участие в аукционе: 20.10.2020 в 14.00 часов по адресу: г. Казань, ул. Баумана, 52/7, 3 этаж, актовый зал.

Дата, время и место проведения аукциона: в 10-00 час 22.01.2021г. Адрес проведения аукциона: Республика Татарстан, г. Лениногорск, ул. Тукая, 7.

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

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, представил письменные и устные пояснения, а также документацию по торгам, которая приобщена к материалам дела.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N135-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 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», 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 N136-ФЗ, на основании Распоряжения МКУ «ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕНИНОГОРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН» №224 от 09.12.2020 г.

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

Относительно довода заявителя о реализации имущества на торгах по завышенной цене.

Согласно части 12 статьи 39.11 Земельного кодекса начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа

рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"), или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Согласно части 13 статьи 39.11 Земельного кодекса по результатам аукциона по продаже земельного участка определяется цена такого земельного участка.

Согласно извещению о проведении торгов начальная цена лота была установлена в размере 204 370 рублей.

Цена лота была определена на основании представленного организатором торгов ОТЧЕТА по определению рыночной стоимости земельного участка (кадастровый номер <...> :25:190901:608) площадью 1486 кв. м., находящегося по адресу: Республика Татарстан, Лениногорский район, Новочершилинское СП, с/о Солнечный, уч.336 №2297-2020 от 11 декабря 2020 г., составленного АО «БТИ РТ».

Текущее законодательство не предусматривает для организатора торгов возможности самостоятельного определения начальной цены реализуемого на торгах имущества.

Таким образом, учитывая изложенное, цена имущества была определена организатором торгов на основании отчета оценки, составленного в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", что не выходит за рамки требований части 12 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Довод заявителя признан необоснованным.

Относительно довода заявителя о неправомерном выставлении организатором торгов на реализацию земельного участка по лоту №8.

Согласно части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Частью 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

В соответствии с частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

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;

4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории;

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;

б) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

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;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, 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;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном

согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Из указанных положений части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса следует, что законодатель не связывает невозможность проведения аукциона с расположением на земельном участке недвижимого имущества, находящемся исключительно в собственности граждан или юридических лиц.

Таким образом, проведение аукциона невозможно при нахождении на земельном участке недвижимого имущества, которое принадлежит юридическому или физическому лицу вне зависимости от наличия/отсутствия права собственности или иного вещного права у лица на такое имущество.

Как установлено из материалов жалобы, выставленный на аукцион земельный участок был выделен заявителю для ведения садоводства и огородничества (в пользование) Протоколом общего собрания членов СТ «Солнечный» №1 от 03.05.2016г. С 2016г. заявитель осуществляла пользование этим участком и посадку садовых культур на земельном участке. На участке имелось ветхое строение, а именно, садовый домик, который был реконструирован впоследствии в баню.

11.06.2019г. заявителю было выдано Предписание Лениногорском отделом Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Татарстан с требованием о регистрации права собственности на земельный участок с кадастровым номером 16:25:190901:608.

По состоянию на дату рассмотрения жалобы Комиссией установлено, что право собственности на земельный участок и объект недвижимости, находящийся на земельном участке, заявителем не зарегистрировано.

В ходе анализа представленного организатором торгов отчета оценки цены выставяемого на торги земельного участка, установлено, что отчет содержал в себе сведения о наличии на земельном участке возведенного жилого/дачного дома, теплицы и других хоз. построек:

Таким образом, организатор торгов обладал информацией о наличии на земельном участке иного объекта недвижимости.

Согласно представленным пояснениям организатора торгов у заявителя отсутствовали законные основания для предоставления земельного участка в собственность бесплатно либо в аренду без проведения торгов, в связи с чем единственной возможностью приобретения прав на земельный участок было участие на торгах, о чем было разъяснено заявителю.

На основании протокола №1 от 19.01.2021 торги по лоту №8 были признаны несостоявшимися в связи с отсутствием поданных заявок на участие в торгах.

25.01.2021г. организатор торгов обратился с исковым заявлением в суд о признании самовольной постройкой объекта капитального строительства – бани, расположенной на земельном участке.

Согласно Федеральному закону №218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» государственной регистрации прав подлежат все объекты недвижимого имущества.

Частью 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с частью 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Таким образом, по смыслу статьи 131 Гражданского кодекса РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение.

Отсутствие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о зарегистрированном праве на расположенные на земельном участке здания и сооружения с кадастровым номером 16:25:190901:608 при фактическом расположении на рассматриваемом земельном участке постройки, не может являться основанием для проведения торгов, и как следствие, подтверждением правомерности действий по их проведению. Проведение торгов до исполнения решения суда о признании объекта недвижимости самовольной постройкой и его сносе не основано на рассматриваемых положениях Земельного кодекса.

Кроме того, проведение торгов в рассматриваемом случае может повлечь ограничение количества участников торгов, вызванное разумным нежеланием лиц участвовать в торгах, по результатам которых заключается договор купли - продажи земельного участка, когда на земельном участке находится недвижимое имущество, препятствующее целевому использованию земельного участка, и снос которого не будет завершен на момент заключения договора купли-продажи и возникновения соответствующих обязательств у собственника по результатам аукциона.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что организатор торгов в нарушение части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса неверно определил предмет торгов, указав в качестве предмета торгов земельный участок с кадастровым номером 16:25:190901:608 без указания сведений о наличии на земельном участке иных объектов недвижимости.

Довод заявителя признан обоснованным.

Учитывая, что торги по лоту были признаны несостоявшимися в связи с отсутствием поданных заявок, тем самым реализация земельного участка не привела к негативным последствиям и организатором торгов в настоящее время предприняты меры по приведению земельного участка в соответствие требованиям действующего законодательства, Комиссия решила предписание об устранении нарушений не выдавать, материалы для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства не передавать.

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

**Р Е Ш И Л А:**

Признать жалобу <...> – (физическое лицо) (вх. №639/ж от 20.01.2021 г.) на действия организатора торгов МКУ «ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕНИНОГОРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН» при проведении торгов по номеру извещения на сайте <http://torgi.gov.ru/> №181220/0126094/01, лот №8 обоснованной в части неправомерного выставления на торги земельного участка с кадастровым номером 16:25:190901:608.

Признать организатора торгов МКУ «ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕНИНОГОРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН» нарушившим требования части 8 статьи 39.11 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N136-ФЗ.

Предписание об устранении нарушений требований действующего законодательства не выдавать.

Не передавать материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

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)