РЕШЕНИЕ № 021/10/18.1-637/2020

г. Чебоксары 02 июня 2020 года

Резолютивная часть решения оглашена 02 июня 2020 года.

Решение изготовлено в полном объёме 02 июня 2020 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 №40 в составе:

«…»

при присутствии представителя администрации Моргаушского района Чувашской Республики:

- «…»

при отсутствии заявителя- Большесундырское районное потребительское общество,

рассмотрев жалобу Большесундырского районного потребительского общества на действия администрации Моргаушского района Чувашской Республики об отказе предоставления земельного участка с кадастровым номером 21:17:070802:185, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России поступила жалоба Большесундырского районного потребительского общества. (вх. от 28.05.2020 № 5752/20) на действия администрации Моргаушского района Чувашской Республики об

отказе предоставления земельного участка с кадастровым номером 21:17:070802:185 Большесундырскому районному потребительскому обществу..

В своей жалобе заявитель сообщает следующее. Большесундырское районное потребительское общество 25.12.2019 обратилось в администрацию Моргаушского района о предоставлении в собственность без проведения торгов согласно п. 2 ч. 6 ст. 39.3 Земельного кодекса РФ земельного участка с кадастровым номером № 21:17:070802:185, находящемся в Чувашской Республике, Моргаушский район, д. Калайкасы, категории «земли населенных пунктов» видом разрешенного использования «туристическое обслуживание», площадью 1539 кв.м., на котором согласно проекту на объект «Кемпинг» построена, введена в эксплуатацию и зарегистрирована на праве собственности недвижимость - «магазин в составе кемпинга», площадью17.3 кв.м.

К заявлению обществом приложены все необходимые документы.

Большесундырское райпо использует указанный земельный участок на праве аренды согласно договору № 171 от 09.09.2019, заключенному с единственным участником аукциона.

Администрация Моргаушского района ответом 23.01.2020 № 327, отказывая в предоставлении земельного участка в собственность без проведения торгов, сослалась на отсутствие обоснования необходимости предоставления земельного участка площадью 1539 кв.м, в собственность без проведения торгов для обслуживания объекта недвижимости площадью 17.3 кв.м.

На земельном участке площадью 1539 кв.м, объектом строительства согласно проекту является «кемпинг», в составе стационарных и нестационарных объектов (биотуалет, беседка, стоянка и др.), в том числе объект недвижимости - «магазина в составе кемпинга» площадью 17,3 кв.м.

В статье 44 Правил землепользования и застройки Кадикасинского сельского поселения Моргаушского района, утвержденных решением Собрания депутатов сельского поселения от 17.09.2012 № С-27/2 (с изм. от 28.12.2016 №С-15/1, от 20.06.2018 №С-33/2) закреплен градостроительный регламент рекреационной зоны (Зона рекреационного назначения (Р-1)), согласно которому установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заявитель полагает, что при указанных нормах градостроительного и земельного законодательства земельный участок спорный земельный участок является неделимым.

Более того, соседний со спорным земельным участком участок с кадастровым номером 21:17:070802:63 принадлежит обществу на праве собственности. На данном участке уже возведены и функционируют объекты придорожного сервиса - кафе, шиномонтаж, гостиница и т.д.

Приобретение в собственность земельного участка 21:17:070802:185 позволит расширить возможности оказания туристических услуг.

На основании вышеизложенного, просит признать отказ администрации в предоставлении земельного участка незаконным.

Администрация Моргаушского района Чувашской Республики нарушения не признала, просила заявителю отказать.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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 № 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.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно статьям 39.3 ЗК РФ, 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

Статьей 39.3 ЗК РФ предусмотрены случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов. При этом, данной статьей предусмотрено, что продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением десяти случаев, изложенных в пункте 2 статьи 39.3 ЗК РФ.

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Администрация Моргаушского района Чувашской Республики письмом (вх. Управления № 5422-ЭП/20 от 01.06.2020) сообщила, что отказ был мотивирован отсутствием обоснования площади земельного участка, занятой зданием, и необходимой для их использования, тогда как судебная практика исходит из того, что условием приобретения права на земельный участок, необходимый для эксплуатации расположенного на нем объекта недвижимости, является наличие доказательств, подтверждающих указанную заявителем площадь испрашиваемого участка. Бремя доказывания необходимого размера подлежащего выкупу земельного участка возлагается на лицо, желающее его выкупить. Представленные заявителем документы не обосновывали площадь испрашиваемого в собственность земельного участка, при том, что площадь размещенного на нем здания составляет незначительную часть от площади участка - 1,1%.

Более того, поскольку расположенные на спорном земельном участке автостоянка и "замощение" не являются самостоятельными объектами недвижимого имущества, в связи с чем, без наличия обоснования необходимой площади для объекта 17, 3 кв.м., положения статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации не могут распространяться на правоотношения по купле-продаже данного участка.

Исходя из правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 01 марта 2011 г. N 13535/10, собственник объекта недвижимости, требующий предоставления земельного участка под объектом в собственность, должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации объектов недвижимого имущества, в том числе, в заявленных целях.

Несоответствие площади земельного участка площади расположенного на нем здания является самостоятельным основанием для отказа в предоставлении в собственность земельного участка на основании статей 33, 36 Земельного кодекса Российской Федерации (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.07.2018 N Ф05-10181/2018 по делу N А41-70474/2017).

Вышеизложенное соответствует письму ФАС России от 25.12.2018 N СП/106703/18 "О выдаче предупреждений по ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции при передаче до 01.03.2015 земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду хозяйствующим субъектам без проведения процедуры торгов": «Нарушением законодательства о защите конкуренции может быть признано предоставление уполномоченным органом государственной власти в собственность хозяйствующему субъекту земельного участка, на котором расположен объект недвижимости данного субъекта, площадью большей, чем это обусловлено объективными потребностями, без проведения публичных торгов (пункт 24 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 12.07.2017).».

В настоящее время Арбитражный суд Чувашской Республики рассматривает дело № А79-2177/2020 по заявлению Большесундырского районного потребительского общества к Администрации Моргаушского района Чувашской Республики о признании незаконным решения об отказе в предоставлении в собственность земельного участка и обязании подготовить и направить проект договора купли продажи земельного участка, с участием в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Администрации Кадикасинского сельского поселения Моргаушского района Чувашской Республики.

По указанному делу администрация Моргаушского района указывает, что будет ходатайствовать о проведении экспертизы в целях исследования вопроса о соразмерности земельного участка площадью 1539 кв.м. площади объекта - 17,3 кв.м., занимаемой лишь 1% земельного участка, при условии отсутствия у заявителя (истца) вида экономической деятельности по

направлению - туризм.

Как указывалось ранее, в силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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 № 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.

Кроме того, как указывалось ранее, Администрация Моргаушского района отказ в предоставлении земельного участка в собственность без проведения торгов направила письмом от 23.01.2020 № 327.

Согласно статье 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель) (п. 2).

Обжалование актов и (или) действий (бездействия) уполномоченного органа в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее чем в течение трех месяцев со дня принятия акта и (или) совершения действия (бездействия) уполномоченного органа (п. 5.1).

При таких обстоятельствах Комиссия признает жалобу необоснованной.

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 (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия Чувашского УФАС России признает жалобу Большесундырского районного потребительского общества необоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу Большесундырского районного потребительского общества необоснованной.

Председатель Комиссии «…»

Члены Комиссии «…»

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его вынесения.