

Исх. №АЯ-04/8403 от 14.08.2023 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 Палата имущественных и земельных отношений Сабинского района Республики Татарстан – <...> – (должностное лицо) (доверенность №104 от 08.08.2023 г.), в отсутствие заявителя <...> – (физическое лицо), надлежащем образом уведомленного, рассмотрев жалобу <...> – (физическое лицо) (вх. №7896/ж 01.08.2023 г.) на действия организатора торгов – Палата имущественных и земельных отношений Сабинского района Республики Татарстан при проведении торгов по номеру извещения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №22000003930000000069 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 16:35:060305:287 (лот №1),

У С Т А Н О В И Л А:

Изменения Извещения о проведении торгов № 22000003930000000069 опубликованы на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> 22.06.2023г.

Организатор торгов – ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ САБИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА.

Предмет аукциона – аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.

Лот №1: Земельный участок с кадастровым номером 16:35:060305:287, общей площадью 11944 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Сабинский муниципальный район, Евлаштауское сельское поселение Категория – Земли сельскохозяйственного назначения / разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.

Вид права – аренда.

Начальная цена годовой арендной платы– 29 979,00 рублей.

Дата и время начала подачи заявок - 22.06.2023 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок -19.07.2023 17:00 (МСК)

Дата проведения торгов - 24.07.2023 09:00 (МСК)

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 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 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 в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. N136-ФЗ, на основании постановления Исполнительного комитета Сабинского муниципального района № 859-п от 15.06.2023 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 неправомерном выставлении организатором торгов на реализацию земельного участка по лоту №1.

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:

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;

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, на выставленном на аукцион земельном участке расположены строения и сооружения (приложены скриншоты публичной кадастровой карты) (Рис. 1-3)

Согласно устным пояснения представителя организатора торгов, на земельном участке находятся объекты не капитального строительства, это временные склады, которые подлежат сносу, на кадастровом учете не стоят, однако документов, подтверждающих данный факт не представлено.

Таким образом, организатор торгов сам подтвердил, что на земельном участке расположены здание, сооружение, что является нарушением п. 8,9 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Довод заявителя признан обоснованным.

Относительно довода об отсутствии полной информации об ограничениях, которые находятся на земельном участке.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса - извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);

Согласно информационному сообщению о проведении аукциона, организатором торгов указаны ограничения (обременения) прав: Зона с особыми условиями использования территории. Охранная зона объектов электросетевого хозяйства. (Рис. 1).

Таким образом, указанный довод признан необоснованным.

Относительно довода об отсутствии информации о возможности подключения к сетям теплоснабжения.

В соответствии с пп.4 ч.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть

предметом аукциона, если: в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В ходе рассмотрения установлено, что в извещении информация о возможности или невозможности технологического присоединения к сетям теплоснабжения не указана. (Рис.2).

В соответствии с п. 2.4 Информационного сообщения о проведении аукциона, установлено, что Градостроительным регламентом зон объектов сельскохозяйственного назначения (СХ2) - Зоны объектов сельскохозяйственного назначения установлены для ведения сельскохозяйственной деятельности, обеспечения деятельности фермерских хозяйств, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), в том числе, для размещения объектов капитального строительства, необходимых для сельскохозяйственного производства.

Здесь же устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. (Рис.3).

Таким образом, указание информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в частности к сетям теплоснабжения) является необходимым, организатором торгов нарушены требования пп.4 ч.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, довод признан обоснованным.

Относительно довода о неполном указании организатором торгов сведений в протоколе.

Согласно п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Так согласно протоколу №10 подведения итогов аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 24.07.2023 г., организатором торгов указаны неполные сведения в отношении победителя торгов (место нахождения). (Рис.4).

Таким образом, организатором торгов допущены нарушения требования п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, довод признан обоснованным.

Учитывая, что выявленные нарушения не повлияли на результат определения победителя торгов, предписание об устранении нарушений не выдавать.

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. №7896/ж 01.08.2023 г.) на действия организатора торгов – Палата имущественных и земельных отношений Сабинского района Республики Татарстан при проведении торгов по номеру извещения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №22000003930000000069 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 16:35:060305:287 (лот №1) частично обоснованной по 1,3,4 доводам.

Признать организатора торгов Палата имущественных и земельных отношений Сабинского района Республики Татарстан нарушившим требования п. 8,9 статьи 39.11, пп. 4 ч.8 ст. 39.11, п. 15 ст. 39.12 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Предписание об устранении нарушений требований действующего законодательства не выдавать.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства в отношении лиц, допустивших нарушение норм действующего законодательства.

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)