

РЕШЕНИЕ

по делу №007/01/18.1-117/2020 о нарушении порядка
организации и проведения торгов

31 января 2020 года

г. Нальчик

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

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 Местной администрации городского округа Прохладный КБР (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже земельного участка расположенного по адресу: КБР, г. Прохладный, ул. Свободы, д.57, площадью 397 кв.м, с кадастровым № 07:10:0205006:20 по извещению №201119/0965667/01 от 20.11.2019г., лот №1 (далее – Жалоба).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (Далее - Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 15.01.2020 г. №06/91 приостановило процедуру аукциона до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы состоялось 22 января 2020 года, после однократного продления срока принятия решения, рассмотрение состоялось 31 января 2019 года.

Заявитель обжалует действие Организатора торгов, выразившиеся, по его доводам в том, что земельный участок являющийся предметом указанных торгов принадлежит ему на праве собственности от 31.10.2011 г.

Исследовав имеющиеся в материалах дела документы и сведения, Комиссия

Управления установила следующее.

На основании Постановления Местной администрации городского округа Прохладный Кабардино-Балкарской Республики от 24 октября 2019 года №1057 был объявлен аукцион по продаже вышеуказанного земельного участка. Извещение №201119/0965667/01 (далее – Извещение) размещено 20 ноября 2019 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 – 21.11.2019, дата окончания подачи заявок – 23.12.2019, дата проведения аукциона – 27.12.2019.

Проверяя доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентируется «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ).

Согласно пункту 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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:

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

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);

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;

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; принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Согласно пункту 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

границы земельного участка подлежат уточнению;

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;

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; 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;

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;

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;

земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

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

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 Земельного кодекса РФ, 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;

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 Земельного кодекса РФ;

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;

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

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;

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;

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;

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

в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

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;

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

В доводах жалобы, указывает на то, что земельный участок, расположенный по адресу: КБР, г. Прохладный, ул. Свободы, д.57, площадью 397 кв.м, с кадастровым № 07:10:0205006:20, являющийся предметом аукциона по извещению №201119/0965667/01, принадлежит ему на праве собственности от 31.10.2011г. и входит в границы земельного участка с кадастровым № 07:10:0205006:44.

В подтверждение своих доводов представил в материалы дела, копию договора купли-продажи земельного участка от 03.10.2011 г., и копию свидетельства о праве собственности на указанный земельный участок от 31.10.2011 г.

В своих письменных пояснениях Организатор торгов указывает на то, что Местной администрацией городского округа Прохладный КБР проведена проверка документов, послуживших основанием для регистрации права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: КБР, г. Прохладный, ул. Свободы 57/1, с кадастровым № 07:10:0205006:44, и что в ходе проверки установлено, что Постановление главы администрации города Прохладного КБР от 14.04.1999 г. №342, приложенное к Межевому плану на

земельный участок, расположенный по адресу: КБР, г. Прохладный, ул.Свободы 57/1 и Постановление главы администрации г. Прохладного КБР от 14.04.1999 г. №342, находящегося в архиве Местной администрации не идентичны. Также Организатор торгов указывает, что на запрос в Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по КБР получена копия межевого плана от 31.05.2011 г. на земельный участок по адресу: КБР, г. Прохладный, ул.Свободы 57/1, где в качестве правоустанавливающего документа на спорный земельный участок приложено Постановление главы администрации города Прохладный КБР от 14.04.1999 г. №342 находящегося в архивном деле Местной администрации городского округа Прохладный КБР.

В своих доводах Местная администрация городского округа Прохладный КБР утверждает, что земельный участок с кадастровым № 07:10:0205006:44 зарегистрированный за заявителем фиктивно образован из земельного участка с кадастровым № 07:10:0205006:20, который принадлежит Местной администрации городского округа Прохладный КБР на праве собственности, и что Местная администрация городского округа Прохладный КБР не принимала решение о выделении или разделе земельного участка с кадастровым номером 07:10:0205006:20.

Организатором торгов в материалы дела представлена копия искового заявления в Прохладненский районный суд КБР от 30.01.2020 г. «О признании права собственности на земельный участок отсутствующим».

В ходе рассмотрения дела представители Организатора торгов поддержали доводы, указанные в письменных пояснениях и в представленных материалах дела.

По результатам анализа представленных материалов и доводов лиц, участвовавших в рассмотрении дела, Комиссия Управления признает довод о спорности формирования земельного участка обоснованным.

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 Местной администрации городского округа Прохладный КБР при проведении аукциона по продаже земельного участка расположенного по адресу: КБР, г. Прохладный, ул. Свободы, д.57 , площадью 397 кв.м, с кадастровым № 07:10:0205006:20 по извещению №201119/0965667/01 от 20.11.2019 г., лот №1, обоснованной.

2. Выдать организатору торгов предписание об устранении нарушения.

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