

Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 19.01.2022г.

В полном объеме решение изготовлено 24.01.2022г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА) в составе:

с участием заявителя <....>, по видео-конференц-связи представителей организатора торгов МУ «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» <....>, <....>, рассмотрев дело № 004/10/18.1-4/2021 по жалобе <....> на действия организатора торгов МУ «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» при проведении открытого аукциона № 221121/0052458/01 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. В.И. Чаптынова, 7, с кадастровым номером: 04:11:020158:36, площадью 1545 кв.м.

У С Т А Н О В И Л А:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай, через систему обращений ФАС России (solutions@fas.gov.ru), а также по подведомственности от УФАС по Алтайскому краю 05.01.2022 (вх. № 5 от 10.01.2022, № 78 от 12.01.2022) поступила жалоба <....> на действия организатора торгов МУ «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» при проведении открытого аукциона № 221121/0052458/01 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. В.И. Чаптынова, 7, с кадастровым номером: 04:11:020158:36, площадью 1545 кв.м.

Заявитель в жалобе указывает, что организатором торгов МУ «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» открытый аукцион № 221121/0052458/01 проведен с нарушением Земельного кодекса РФ.

Уведомлениями от 12.01.2022 рассмотрение жалобы назначено на

19.01.2022 в 12-00 часов. УМУ «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» запрошены возражения на жалобу, а также информация и документы о наличии имеющихся ограничений на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. В.И. Чаптынова, 7, с кадастровым номером: 04:11:020158:36, площадью 1545 кв.м.

В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) организатору торгов выдано требование приостановить торги (на стадии подписания договора аренды) до рассмотрения жалобы по существу.

Информация о рассмотрении жалобы и сама жалоба размещены на официальном сайте управления (www.altr.fas.gov.ru).

МУ «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» 14.01.2022 (вх. № 146) представлены запрошенная управлением информация и документы.

Рассмотрев представленные документы, заслушав заявителя, представителей организатора торгов, Комиссия УФАС по РА установила следующее.

Распоряжением Администрации города Горно-Алтайска от 19.11.2021 № 1448-р принято решение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. В.И. Чаптынова, 7, с кадастровым номером: 04:11:020158:36, площадью 1545 кв.м.

22.11.2021 организатором торгов МУ «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении открытого аукциона № 221121/0052458/01 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. В.И. Чаптынова, 7, с кадастровым номером: 04:11:020158:36, площадью 1545 кв.м.

Данное извещение опубликовано в газете «Вестник Горно-Алтайска» 24.11.2021 (№ 46 (991)) и на официальном портале Муниципального образования «город Горно-Алтайска» (www.gornoaiftaysk.ru).

Согласно извещению № 221121/0052458/01 дата и время окончания

приема заявок – 21.12.2021 в 17:00 час.

Заявитель в жалобе указывает, что извещение о проведении данного аукциона на официальном сайте «torgi.gov.ru» не размещалось; в составе аукционной документации отсутствует проект договора аренды данного земельного участка.

В соответствии с п. 19 ст. 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно п. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Пунктом 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Комиссией УФАС по РА установлено что организатором торгов МУ «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» извещение о проведении открытого аукциона № 221121/0052458/01 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. В.И. Чаптынова, 7, с кадастровым номером: 04:11:020158:36, площадью 1545 кв.м., а также проект договора аренды земельного участка, размещены на официальном сайте «torgi.gov.ru» 22.11.2021 года, извещение о проведении данного аукциона также опубликовано на официальном портале Муниципального образования «город Горно-Алтайск» и в средствах массовой информации.

Таким образом, доводы жалобы не обоснованы.

Заявитель в жалобе указывает, что земельный участок, расположенный по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. В.И. Чаптынова, 7, с кадастровым номером: 04:11:020158:36, площадью 1545 кв.м., имеет ограничения в его использовании, которые не были отражены в

аукционной документации.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе информацию 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).

В соответствии с п. 2 ст. 56 Земельного кодекса РФ могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;
- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных данным Кодексом, федеральными законами.

Согласно извещению о проведении открытого аукциона № 221121/0052458/01 ограничения прав на земельный участок установлены в Приложении № 2.

В приложении № 2 организатором торгов указаны следующие виды (наименования) ограничения прав - «Зона подтопления», «Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома», «Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома», «Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома», «Третья подзона приаэродромной территории аэродрома». Других видов ограничений прав на земельный участок не установлено.

Вместе с тем, согласно разделу 4.1 выписки из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 04:11:020158:36 установлены ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости - «Зона подтопления», «Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома», «Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома», «Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома», «Третья подзона приаэродромной территории аэродрома», также в данном разделе установлено ограничение «Охранная зона линии электропередачи ВЛ – 0,4 кВ», срок действия не установлен.

На заседании Комиссии УФАС по РА представители организатора торгов пояснили, что ограничения прав на данный земельный участок они установили согласно разделу 2 выписки из ЕГРН, в извещении о проведении торгов № 221121/0052458/01 имеется указание на ст. 56 и ст. 56.1 Земельного кодекса РФ, в связи с чем считают, что обязанность организатора торгов указывать в извещении сведения об ограничениях прав ими выполнена.

Комиссия УФАС по РА считает, что пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ устанавливает обязательные требования к содержанию извещения о проведении аукциона, в том числе указание всех видов ограничения прав на земельный участок. Законодательством Российской Федерации не установлено, что при формировании извещения о проведении торгов отражаются ограничения прав на земельный участок, указанные только в разделе 2 выписки из ЕГРН, и не должны учитываться ограничения, указанные в других разделах данной выписки.

Таким образом, организатором торгов МУ «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» нарушен п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, в связи с указанием в извещении о проведении торгов № 221121/0052458/01 не полных сведений о наличии ограничений прав на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. В.И. Чаптынова, 7, с кадастровым номером: 04:11:020158:36, площадью 1545 кв.м.

Довод жалобы <....> является обоснованным.

За данное нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов предусмотрена административная ответственность по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Заявитель в жалобе указывает, что организатором торгов не

определены предельные параметры разрешенного строительства.

Организатором торгов в извещении о проведении торгов № 221121/0052458/01 указано, что параметры разрешенного строительства объекта – согласно зонированию в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск», принятыми решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов от 15.09.2005 № 29-3, О-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения), основные виды разрешенного использования приведены в приложении № 3 к данному извещению.

Комиссия УФАС по РА считает, что организатором торгов МУ «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» предельные параметры разрешенного строительства определены.

Таким образом довод жалоб не обоснован.

Согласно протоколу о результатах открытого аукциона № 221121/0052458/01 от 27.12.2021 определен победитель открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. В.И. Чаптынова, 7, с кадастровым номером: 04:11:020158:36, площадью 1545 кв.м. Данный протокол размещен 28.12.2021 на Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru), 10.01.2022 МУ «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» с победителем торгов заключен договор аренды данного земельного участка.

Комиссия УФАС по РА приходит к выводу, что указанное выше нарушение не повлияло на возможность подачи <....> заявки (жалоба им подана в УФАС по РА после окончания срока на подачу заявки), участие в данном аукционе (согласно протокола о результатах открытого аукциона № 221121/0052458/01 от 27.12.2021 <....> участвовал под № 10), а также в связи с тем, что с победителем торгов заключен договор аренды данного земельного участка, решила не выдавать организатору торгов МУ «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <....> на действия организатора торгов МУ «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» при проведении открытого аукциона № 221121/0052458/01 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. В.И. Чаптынова, 7, с кадастровым номером: 04:11:020158:36, площадью 1545 кв.м., обоснованной.

2. Признать организатора торгов МУ «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» нарушившим пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с указанием в извещении о проведении открытого аукциона № 221121/0052458/01 (размещенном на официальном сайте РФ (torgi.gov.ru)) не полных сведений о наличии ограничений прав на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. В.И. Чаптынова, 7, с кадастровым номером: 04:11:020158:36, площадью 1545 кв.м.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу УФАС по РА для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении должностного лица организатора торгов МУ «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

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