

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя Оренбургского УФАС России <<.....>>. членов Комиссии: <<.....>>, <<.....>>;

в присутствии заявителя <<.....>>;

в присутствии представителя Департамента градостроительства и земельных отношений Администрации г.Оренбурга <<.....>>. (доверенность № 5 от 01.08.2015г.),

рассмотрев жалобу <<.....>> от 22.12.2015г. вх.№ 10906к) на действия организатора торгов – Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г.Оренбурга при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:44:0120002:2709, площадью 1208 кв.м., местоположение: Оренбургская область, город Оренбург, пр.Дзержинского, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:44:0120002, разрешенное использование строительство спортивного объекта (центра «Самбо»)

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России поступила жалоба <<.....>> от 22.12.2015г. вх.№ 10906кэ на действия организатора торгов – Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г.Оренбурга при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:44:0120002:2709, площадью 1208 кв.м, местоположение: Оренбургская область, город Оренбург, пр.Дзержинского, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:44:0120002, разрешенное использование: строительство спортивного объекта (центра «Самбо»).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26.07.2006г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой на основании ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» заявителю было направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 20799 от 25.12.2015г.).

В порядке ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов –Департаменту градостроительства и земельных отношений администрации г.Оренбурга направлено уведомление о поступлении жалобы (исх. № 20800 от 25.12.2015г.).

Рассмотрение жалобы назначено на 29.12.2015г. в 14 часов 30 минут.

Из доводов жалобы следует, что по итогам рассмотрения заявок на участие в

аукционе заявитель признан участником аукциона. Согласно письма Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга (от 20.11.2015г. № 1-241/11274) проведение аукциона назначено на 20.11.2015г. Ввиду отсутствия кворума комиссии дата проведения аукциона была перенесена на 04.12.2015г. Однако 23.11.2015г. на основании п.п.1 п.8 и п.24 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, а также Приказа Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г.Оренбурга № 152-п от 20.11.2015г., проведение аукциона по Лоту № 1 отменено.

В соответствии с п.24 Земельного кодекса РФ установлено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона, в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, а именно если границы земельного участка, являющегося предметом аукциона подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

Исходя из положений ч.3ст.25 Закона о кадастре, уточнение местоположения границ земельного участка допускается в случаях: отсутствия в государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН) сведений о координатах характерных точек границ земельного участка; если содержащиеся в ГКН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения; если содержащиеся в ГКН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ГКН содержатся несколько значений координат характерной точки); при исправлении ошибки в сведениях ГКН, в том числе кадастровой ошибки, о местоположении границ земельного участка. По мнению заявителя, исходя из сведений, содержащихся в ГКН в отношении земельного участка, 56:44:0120002:2709, уточнение местоположения границ земельного участка не требуется, так как описание местоположения границ земельного участка, являющегося предметом аукциона, соответствует установленным ч.7 ст.38 Федерального закона № 221-ФЗ от 24.01.2007г. «О государственном кадастре недвижимости» требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Заявитель просит признать отмену проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым № 56:44:01200002:2709, площадью 1208 кв.м., местоположение: Оренбургская область, город Оренбург, проспект Дзержинского, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:44:0120002, незаконной и необоснованной.

В ходе рассмотрения жалобы представитель организатора торгов пояснила следующее.

Информация о проведении аукциона, о переносе аукциона была размещена в средствах массовой информации, на официальном сайте. 23.11.2015г. Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации г.Оренбурга был издан приказ № 152-п от 23.11.2015г. «Об отмене проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка».

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

14 октября 2015г. Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга издан приказ № 136-п «О проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков».

Пунктом 1 Приказа № 136-п от 14.10.2015г. предусмотрено назначить торги по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым № 56:44:0120002:2709, площадью 1208 кв.м., местоположение: Оренбургская область, г.Оренбург, проспект Дзержинского, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:44:0120002. Разрешенное использование: строительство спортивного объекта (центра «Самбо») (код 3.5 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014г. № 540. Группа 17 приложения № 1 к Постановлению Правительства Оренбургской области от 24.12.2012г. № 1122-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Оренбургской области») Категория земель-земли населенных пунктов.

20 октября 2015г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>, в газете «Вечерний Оренбург» № 42 (1125) 21.10.2015г. опубликовано извещение о проведении торгов № 201015/1276090/01 – открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером № 56:44:0120002:2709, лот № 1 площадью 1208 кв.м, местоположение : Оренбургская область, город Оренбург, проспект Дзержинского, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:44:0120002, разрешенное использование строительство спортивного объекта (центра «Самбо»). Параметры разрешенного строительства объекта: строительство спортивного объекта (центра «Самбо») возможно при соблюдении условий:- соблюдение действующих градостроительных, санитарных, противопожарных норм и правил:- согласование с балансодержателями инженерных сетей;-основные параметры строительства; ориентировочная общая площадь застройки составляет 375 кв.м., этажность застройки – до 3 этажей

Дата и время начала приема заявок 21.10.2015г. 14:00; дата и время окончания приема заявок 16.11.2015г. 17:00.

В соответствии с протоколом № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по лоту № 15/47 допущены к участию в аукционе <<.....>>, <<.....>>, <<.....>>.

20 ноября 2015г. Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации г.Оренбурга издан приказ № 151-п от 0.11.2015г. «О переносе срока проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков». В связи с отсутствием кворума для заседания комиссии по проведению аукциона и результатам аукциона перенести срок проведения аукциона, назначенного на 20.11.2015г. на 04.12.2015г. (время проведения -14ч.30 мин. местного времени, место проведения: г.Оренбург, ул.Цвиллинга, 14).

Управлением градостроительства и архитектуры направлено в адрес начальника Департамента градостроительства и земельных отношений администрации

г.Оренбурга письмо, содержащее следующую информацию. В соответствии с правилами землепользования и застройки МО «город Оренбург», утвержденными решением Оренбургского городского Совета от 25.12.2012г. № 557, земельный участок с кадастровым номером 56:44:0120002:2709 и разрешенным использованием: «строительство спортивного объекта (центра «Самбо») находится в нескольких территориальных зонах: «ОД.1» - зона многоэтажной застройки домами многоквартирными (5 этажей и выше), «Р1» - зона озелененных территорий общего пользования. Согласно п.4 ст.30 Градостроительного кодекса РФ формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. В случае предоставления земельного участка с кадастровым номером 56:44:0120002:2709 будет невозможна подготовка градостроительного плана для осуществления дальнейшего строительства на данной территории. В соответствии с чем, необходимо снятие земельного участка с кадастровым номером 56:44:0120002:2709 с аукциона (торгов). Предоставление земельного участка невозможно.

23 ноября 2015г. Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга издан приказ № 152-п от 23.11.2015г. «Об отмене проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка». Согласно п.1 Приказа отменен аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, назначенного на 04.12.2015г. лот № 15/47 (на официальном сайте Российской Федерации лот 1).

23.11.2015г. в адреса участников аукциона направлены уведомления об отмене аукциона (исх.№ 1-24-1/11413).

Проведение аукциона по аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности регламентировано законодательством РФ.

В соответствии с п 1 ч.8. ст.39.11 Земельного кодекса земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе, если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) "О государственном кадастре недвижимости";

В соответствии с п.24 ст.39.11 Земельного кодекса Уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных [пунктом 8](#) настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Согласно п.3 ст. 25 Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый учет в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, кадастровые сведения о

котором не соответствуют установленным на основании настоящего Федерального [закона](#) требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (далее - уточнение границ земельного участка).

В соответствии с п.3.1. Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» если при постановке на учет или при учете изменений земельного участка в связи с уточнением части границ земельного участка, которая одновременно является частью границ других земельных участков (далее - смежные земельные участки), и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о смежных с ним земельных участках, орган кадастрового учета одновременно с осуществлением кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о местоположении границ и площади таких смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости в отношении смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. В случае, если площадь земельного участка, границы которого уточняются в ходе кадастровых работ, соответствует утвержденным в соответствии с земельным законодательством нормам отвода земель и на этом земельном участке находятся здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие правообладателю этого земельного участка, местоположение границ земельных участков считается согласованным в случаях, указанных в [статье 40](#) настоящего Федерального закона.

Согласно п.4 ст.30 Градостроительного кодекса РФ на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

С учетом вышеизложенного, отмена проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 56:44:0120002:2709, площадью 1208 кв.м., местоположение: Оренбургская область, г.Оренбург, проспект Дзержинского, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:44:0120002 является законной.

Таким образом, Комиссия Оренбургского УФАС России по рассмотрению жалобы приходит к выводу о необоснованности жалобы.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <<.....>> необоснованной.

Председатель Комиссии

<<.....>>

<<.....>>

Члены Комиссии

<<.....>>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в установленном законом порядке.