

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 3 марта 2014 г.
Новосибирск

г.

Решение в полном объеме изготовлено 4 марта 2014г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н. П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Князькова С.Е. – начальник отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии;

Трубникова А.И. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу «...» на действия организатора торгов администрации муниципального образования города Бердска Новосибирской области по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок с кадастровым номером «...» с местоположением: Новосибирская область, г. Бердск, микрорайон «Южный», в районе ул. Салаирская для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в присутствии

заявителя - «...», представители ответчика администрации г. Бердска Новосибирской области – «...»

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба «...» на действия организатора торгов администрации муниципального образования города Бердска Новосибирской области по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок с кадастровым номером «...» с местоположением: Новосибирская область, г. Бердск, микрорайон «Южный», в районе ул. Салаирская для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Заявитель сообщает следующее.

Администрацией г. Бердска Новосибирской области был объявлен аукцион на заключение договора аренды. Последним днем приема документов для участия в аукционе по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок с кадастровым номером «...» с местоположением: Новосибирская область, г. Бердск, микрорайон «Южный», в районе ул. Салаирская для комплексного освоения в целях жилищного строительства является 23.02.2014г., так как день считается выходным и нерабочим, прием заявок в указанный день не осуществляется. О результатах допуска к аукциону будет объявлено не позднее 26.02.2014г., то есть может быть и в 17.00, а аукцион будет происходить в 10.00, что,

по мнению «...», нарушает права допущенных до аукциона лиц.

Также заявитель считает, что сведения в документации о целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка противоречат данным Росреестра.

Как указано в жалобе противоречия существуют и в обозначении границ земельного участка. По представленным сведениям границы земельного участка обозначены в кадастровом паспорте, а согласно данным Росреестра границы объекта отсутствуют.

Таким образом, заявитель считает, что указанное выше нарушает его законные права.

Администрация муниципального образования города Бердска Новосибирской области представила следующее возражение на жалобу.

Торги с регистрационным номером 220114/0235990/04 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером «...» с местоположением: Новосибирская область, г.Бердск, микрорайон «Южный», в районе ул. Салаирская. для комплексного освоения в целях жилищного строительства были назначены на 26.02.2014 года.

Извещение о проведении торгов № 220114/0235990/04 было опубликовано на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru 22.01.2014 года в 13:43 и размещено на официальном сайте администрации города Бердска в рубрике «Собственность - городская земля - продажа земли». Также в газете «Бердские новости» №4 от 29.01.2014 года было опубликовано информационное извещение о проведении указанного аукциона.

В соответствии с п.2. ст.448 Гражданского кодекса РФ, п.9 ст.38.1 Земельного кодекса РФ, п.8 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором торгов не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов, что и было сделано: торги размещены 22.01.2014, а дата проведения торгов обозначена 26.02.2014.

После публикации извещения поступили, были зарегистрированы и признаны участниками аукциона следующие заявители:

- 1) ООО «СтройРегионСервис»,
- 2) ИП Доменяк А.П.,
- 3) ООО «Инвест-Строй».

Торги были назначены на 26.02.2014. Прием заявлений на участие в торгах был прекращен 21.02.2014. (в прикрепленном извещении указана дата прекращения заявок). Заявка на участие в торгах от «...» не поступала.

В извещении о проведении торгов № 220114/0235990/04 указана дата и время

определения участников торгов: 26.02.2014 в 10-00. Все претенденты на участие в торгах, были извещены о признании их участниками аукциона, что подтверждено протоколом приема заявок на участие в торгах (аукционе) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером «...» с местоположением: Новосибирская обл., микрорайон «Южный», в районе ул. Салаирская для комплексного освоения в целях жилищного строительства от 25.02.2014, который ими получен 26.02.2014, о чем имеется соответствующая отметка.

О том, что рассматриваемый земельный участок относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена, указано в извещении о проведении торгов №220114/0235990/04, размещенном на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru 22.01.2014 года, в разделе «Общая информация по лоту» - вид собственности - неразграниченная. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, земельным законодательством возложена на органы местного самоуправления. При распоряжении земельным участком право на указанный участок у органа местного самоуправления не возникает, следовательно, государственная регистрация права в извещении о проведении торгов указана быть не может.

Граница земельного участка установлена на основании постановления администрации города Бердска от 22.07.2013 № 2873 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории кадастрового квартала «...» с местоположением: Новосибирская область, г.Бердск, микрорайон «Южный», в районе ул. Салаирская.

В соответствии с кадастровым паспортом земельного участка:

- земельный участок является многоконтурным и имеет кадастровый номер «...»;
- разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- п. 14 «Особые отметки» - граница земельного участка состоит из 2 контуров. Список учетных номеров контуров границы земельного участка приведен на листе №2.

Администрация г. Бердска считает, что права и законные интересы заявителя данным аукционом нарушены не были.

Возражение на жалобу были представлены заинтересованными лицами - участниками торгов ИП Доменяк А.П. и ООО «СройРегионСервис», в которых изложена суть мнения по жалобе заявителя.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Ч. 1 ст. 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства определяет как подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством

строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном Земельным Кодексом Российской Федерации.

Администрацией г. Бердска Новосибирской области было извещено о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 76915 кв.м. с кадастровым номером «...» с местоположением: Новосибирская обл, г. Бердск, микрорайон «Южный», в районе ул. Салаирская для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Согласно сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона, прием заявок осуществляется с 23.01.2014г. по 23.02.2014г. включительно (исключая праздничные и выходные дни), однако днем прекращения приема документов установлено 21.02.2014г.

Доводы заявителя об уведомлении лиц о признании участниками аукциона или не допущенных к такому участию не нашли подтверждения, так как документацией установлено, что об указанной информации организатором торгов сообщается не позднее 26.02.2014г., то есть до проведения аукциона. Протокол приема заявок на участие в торгах по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 76915 кв.м. с кадастровым номером «...» с местоположением: Новосибирская обл, г. Бердск, микрорайон «Южный», в районе ул. Салаирская для комплексного освоения в целях жилищного строительства от 25.02.2014г. свидетельствует о том, что решение о признании участниками аукциона и об отказе в допуске к аукциону было принято членами аукционной комиссии 25.02.2014г.

Факт, изложенный заявителем о содержании в п. 10-12 Заключения о результатах публичных слушаний от 15.05.2013г. информации о том, что зона индивидуальной жилой застройки городского типа изменена на зону среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки 5-10 этаже документально не подтвержден. Представленная копия (распечатка с сайта) Заключения о результатах публичных слушаний по проектам внесения изменений в листы 3, 5-7, 10 ГП-1 инв. № 510449 Карты градостроительного зонирования, состоявшихся 15.05.2013г. не указывает на наличие противоречий в внесенных изменениях относительно земельного участка с кадастровым номером «...» с местоположением: Новосибирская обл, г. Бердск, микрорайон «Южный», в районе ул. Салаирская.

Сведения заявителя о том, что границы объекта отсутствуют по данным Росреестра – сайт <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnlain/> необоснованны, так как земельному участку, выставленному на торги местоположение которого Новосибирская обл, г. Бердск, микрорайон «Южный», в районе ул. Салаирская, присвоен кадастровый номер «...», что не представляется возможным без определения границ объекта земельного участка.

В соответствии с Приказом Госкомзема РФ от 22.11.1999 № 84 «О введении в действие документов по ведению государственного земельного кадастра» кадастровый номер земельного участка - уникальный, не повторяющийся во

времени и на территории Российской Федерации номер земельного участка, который присваивается ему при осуществлении кадастрового учета в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный земельный участок существует как единый объект зарегистрированного права.

П. 3 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» устанавливает, что государственным кадастровый учет недвижимого имущества - действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

На основании п. 3 ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости, в том числе описание местоположения границ объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок.

Сведения о земельном участке содержатся в кадастровом паспорте. П. 4 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» указывает на то, что кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные настоящим Федеральным законом сведения об объекте недвижимости. Следовательно, достоверная информация о границах объекта аукциона будет содержаться в кадастровом паспорте земельного участка с кадастровым номером «...» с местоположением: Новосибирская обл, г. Бердск, микрорайон «Южный», в районе ул. Салаирская.

Таким образом, указанные в жалобе доводы заявителя не нашли своего подтверждения о нарушении прав при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок с кадастровым номером «...» с местоположением: Новосибирская область, г. Бердск, микрорайон «Южный», в районе ул. Салаирская для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу «...» на действия организатора торгов администрации муниципального образования города Бердска Новосибирской области по

проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок с кадастровым номером «...» с местоположением: Новосибирская область, г. Бердск, микрорайон «Южный», в районе ул. Салаирская для комплексного освоения в целях жилищного строительства необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия