

РЕШЕНИЕ №73-Т/2019

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

13 марта 2019 г.
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Дегтярева Р.В.– заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии:

Сафронова О.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Довлатов А.Н – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителя администрации МО Славянский район – В.Е.С., в присутствии Заявителя – ПЕВ, рассмотрев жалобу – ПЕВ на действия администрации МО Славянский район при организации аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (Лоты №№4,5,9,10,11,12,13) (извещение №291218/036865/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Заявителя – П Е В на действия администрации МО Славянский район при организации аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (Лоты №№4,5,9,10,11,12,13) (извещение №291218/036865/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России по адресу: <http://www.krasnodar.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы состоялось **13.03.2019 года в 10:30 часов** по адресу: **г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.**

Заявитель считает, что администрация МО Славянский район не передала Организатору торгов полные сведения о лотах, которые являются обязательными для опубликования согласно п. 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Администрация МО Славянский район возражает доводам жалобы, считает свои действия законными и полностью соответствующими действующему законодательству.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Согласно ст. 39.11 ЗК РФ, решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с ч.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы:

1) на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 №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.

По Лотам № 4 и № 8 Заявитель утверждает, что к земельным участкам отсутствует проход и проезд, что является существенным нарушением и основанием для аннулирования результатов аукциона.

Установлено, что земельные участки по Лотам №4 и №8 внесены в Единый государственный реестр недвижимости без ограничения в их использовании.

В соответствии с положениями статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения такой сделки обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 18 настоящего Федерального закона.

На заседании Комиссии Краснодарского УФАС России ни Заявитель, ни администрация МО Славянский район не представили документов, согласно которым на указанные земельные участки могут быть установлены обременения, также согласно выписке из ЕГРН обременений на указанном участке не зарегистрировано.

По Лоту №5 Заявитель утверждает, что данный земельный участок предоставляется сразу в собственность, тогда как в силу п.2 ст.39.1 ЗК РФ продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство

зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

Указанный земельный участок, по мнению Заявителя, под условия п.2 ст.39.3 ЗК РФ не попадает, а также не попадает под условие положений ст.39.18 ЗК РФ, следовательно, не может быть предоставлен сразу в собственность.

Предоставление земельного участка в собственность за плату путем проведения процедуры торгов предусмотрено нормами действующего земельного законодательства.

Согласно п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ, в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Исключением является п. 1 ст. 39.18 ЗК РФ - поступление заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

- 1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на

официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 настоящего Кодекса.

Установлено, что в администрацию муниципального образования Славянский район с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка обратилось заинтересованное лицо.

Администрацией муниципального образования Славянский район в газете «Заря Кубани», а также на официальном сайте администрации муниципального образования Славянский район, официальном сайте www.torgi.gov.ru было размещено извещение о возможности предоставления в собственность земельного участка.

В течении тридцати дней со дня опубликования извещения в адрес администрации поступили заявления иных граждан о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора купли - продажи данного земельного участка.

В соответствии с частью 7 статьи 39.18 ЗК РФ в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение: об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка; об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды

земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Организатор торгов размещает извещение о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а также обеспечивает опубликование данного извещения 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.

Администрацией муниципального образования Славянский район было принято решение о проведении торгов в форме аукциона в соответствии с нормами действующего земельного законодательства.

Земельным Кодексом Российской Федерации в числе основных принципов, на которых основывается земельное законодательство, назван принцип деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (пп. 8 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (ст. 7 ЗК РФ).

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 года № 540, приведено следующее описание вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» с кодом 2.1: размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение

индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

Согласно выписке из ЕГРН по Лоту №5 вид разрешенного использования земельного участка - отдельно стоящие усадебные жилые дома (в том числе с местами приложения труда и возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства и огородничества) из категории земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования - отдельно стоящие усадебные жилые дома (в том числе с местами приложения труда и возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства и огородничества) не предусмотрен Приказом Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 года № 540, вместе с тем его описание соответствует виду с кодом 2.1.

Следовательно, указанный вид разрешенного использования предусматривает предоставление земельных участков в порядке статьи 39.18 ЗК РФ.

По Лотам №9, № 10, № 13 земельные участки расположены в зоне СХ-1, зоне сельскохозяйственных угодий, предназначенных для выращивания сельхозпродукции и выделенной для обеспечения сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Следовательно, в отношении земельных участков под Лотами № 9, № 10, № 13 строительство не предусмотрено, а значит основания, предусмотренные п.8 ст.39.11 ЗК РФ отсутствуют.

По Лоту №11, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, указанный земельный участок имеет вид разрешенного использования - малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) приусадебный участок личного подсобного хозяйства, что соответствует виду разрешенного использования земельного участка установленного в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 года № 540, где приведено следующее описание вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» с кодом 2.1: размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для

постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

Следовательно, указанный вид разрешенного использования предусматривает предоставление земельных участков в порядке статьи 39.18 ЗК РФ.

Вся информация о лотах, переданная администрацией МО Славянский район МУП «АТР» для исполнения обязательств по исполнению муниципального контракта от 19.11.2018г. № 18-11/19-01ЭА, исполнителем была опубликована.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России на заседании по рассмотрению дела № 73-Т/2019 не установлено нарушений п.21 ст.39.11 ЗК РФ в действиях администрации МО Славянский район.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу – ПЕ В на действия администрации МО Славянский район при организации аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка (Лоты №№1-5, 8-11,13) (извещение №291218/036865/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель председателя

Комиссии:

Р.В. Дегтярева

Члены Комиссии:

О.А. Сафронова

А.Н. Довлатов

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.