

РЕШЕНИЕ

ПО ЖАЛОБЕ № 04-45/43-2018

09 октября 2018 года
Петрозаводск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

- заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти и закупок, заместитель председателя Комиссии;
- заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии;
- главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии;

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу С на действия организатора торгов – Администрации Шуйского сельского поселения при проведении торгов по продаже земельных участков, расположенных в п. Шуя Прионежского района Республики Карелия, с кадастровыми номерами 10:20:0010124:85, 10:20:0010124:90 (извещение № 310818/0516508/01, лоты №№1,2),

в присутствии представителей организатора торгов – администрации Шуйского сельского поселения С (копия распоряжения о возложении и.о. главы Шуйского сельского поселения в материалах дела), Б (копия доверенности в материалах дела);

в присутствии заявителя – С,

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№ 04-45/43-2018 от 03.10.2018) направлено Заявителю и Организатору торгов посредством электронной почты. Рассмотрение жалобы было назначено на 08.10.2018 в 11:00. По ходатайству Заявителя, в связи с необходимостью участия в оспариваемых торгах, время рассмотрения жалобы было перенесено с 11.00 на 16.00 08.10.2018. Рассмотрение жалобы состоялось в указанное время.

В связи с необходимостью представления дополнительных пояснений, Комиссией Карельского УФАС России объявлялся перерыв до 15.00 09.10.2018. После перерыва рассмотрение жалобы продолжилось в отсутствие представителей администрации Шуйского сельского поселения.

Доводы жалобы С сводятся к следующему.

1. К земельным участкам, реализуемым по лотам № 1,2 (кадастровые номера 10:20:0010124:85, 10:20:0010124:90) отсутствует проезд и проход через земли общего пользования. После продажи указанных земельных участков к правообладателям смежных земельных участков могут быть предъявлены требования об установлении частного сервитута.

2. Указанные земельные участки частично находятся в береговой полосе реки Шуя.

3. В извещении о проведении аукциона в отношении рассматриваемых земельных участков указана противоречивая информация относительно вида разрешенного использования – «зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна», территориальная зона – Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Категория земель – «земли населенных пунктов» и «растениеводство».

Использовать земельные участки с видом разрешенного использования – «растениеводство», которое предполагает распашку земель, незаконно, так как участки расположены в прибрежной полосе реки Шуя.

Таким образом, рассматриваемые земельные участки образованы в нарушение требований, предъявляемых к образованию земельных участков, и не могут являться предметами вышеуказанного аукциона.

С, являясь участником рассматриваемых торгов, считает, что Организатором торгов нарушены положения части 6 статьи 6, статьи 65 Водного кодекса РФ, пункта 8 статьи 27, подпункта 18 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение от 31.08.2018 №310818/0516508/01 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (лоты № 3,4) и по продаже земельных участков

(лоты № 1,2), расположенных на территории Шуйского сельского поселения. Организатор торгов - администрация Шуйского сельского поселения (185504 Республика Карелия, п. Шуя, ул. Школьная, д. 13). Основания проведения аукциона – Постановление Администрации Шуйского сельского поселения от 12.07.2018 № 197.

Прием заявок: с 09.00 03.09.2018 по 17.00 03.10.2018.

ЛОТ № 1: Продажа земельного участка с кадастровым номером 10:20:0010124:85, расположенного: Республика Карелия, Прионежский район, п. Шуя, площадью 300 кв. м, вид разрешенного использования – «зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна», территориальная зона – Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Категория земель – «земли населенных пунктов».

Начальная цена за земельный участок – 54000,00 руб., сумма задатка в размере 20% от начальной цены – 10800,00 руб., «шаг аукциона» в размере 3% от начальной цены — 1620,00 руб.

Ограничения прав и обременения на земельный участок, не зарегистрированы.

ЛОТ № 2: Продажа земельного участка с кадастровым номером 10:20:0010124:90, расположенного: Республика Карелия, Прионежский район, п. Шуя, площадью 300 кв. м, вид разрешенного использования – «зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна», территориальная зона – Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Категория земель – «земли населенных пунктов».

Начальная цена за земельный участок – 54000,00 руб., сумма задатка в размере 20% от начальной цены – 10800,00 руб., «шаг аукциона» в размере 3% от начальной цены — 1620,00 руб.

Ограничения прав и обременения на земельный участок, не зарегистрированы.

Согласно протоколу №1/И итогов аукциона по продаже земельного участка ЛОТ №1 от 08.10.2018 участниками аукциона признаны С, К, победителем аукциона признана С с предложенной ценой за участок – 110 700 рублей.

Согласно протоколу №1/И итогов аукциона по продаже земельного участка ЛОТ №2 от 08.10.2018 участниками аукциона признаны С, С, победителем аукциона признан С с предложенной ценой за участок – 515 700 рублей.

Заслушав пояснения Заявителя, представителей Организатора торгов, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Жалоба С соответствует формальным требованиям, установленным статьей 18.1 Закона о защите конкуренции; основания для возврата жалобы, установленные частью 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции отсутствуют; Заявитель обжалует порядок формирования земельных участков, являющихся предметом торгов на право заключения договора купли-продажи земельных участков.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

Пунктами 3, 4 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона возможно как по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления, так и по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.

Согласно подпункту 18 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

В силу части 6 статьи 6 Водного кодекса РФ (далее – ВК РФ) полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Ширина береговой полосы реки Шуя (протяженность 194 км) общего пользования составляет 20 метров.

Пункт 8 статьи 27 ЗК РФ запрещает приватизацию земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

В соответствии с частью 1 статьи 65 ВК РФ водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Согласно части 2 статьи 65 ВК РФ с отсылкой к части 17 настоящей статьи, в границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности, включающие в себя запрет, в том числе, на распашку земель.

Согласно пояснениям представителей Организатора торгов, 03.04.2017 Управление Росреестра по Республике Карелия уведомило администрацию Шуйского сельского поселения о государственной регистрации права собственности на земельный участок с кадастровым номером 10:20:0010124:85, вследствие отказа Т от права собственности на земельный участок, а также 12.04.2017 – о государственной регистрации права собственности на земельный участок с кадастровым номером 10:20:0010124:90, вследствие отказа К от права собственности на земельный участок. Данные отказы являлись следствием расследования уголовного дела по факту незаконного оформления в собственность земельных участков.

Спорные земельные участки оформлялись Т и К на основании выписки из похозяйственной книги. Участки поставлены на кадастровый учет без установления границ, ориентир – район дома 35 по улице Речная поселок Шуя Прионежского района, с видом разрешенного строительства – «для ведения личного подсобного хозяйства», категория земель «земли населенных пунктов», площадью 300 кв.м. каждый земельный участок.

11.12.2017 были проведены кадастровые работы в отношении земельных участков.

21.12.2017 Управление Росреестра по Республике Карелия на основании заявлений Администрации изменило вид разрешенного использования земельных участков на «зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна».

23.05.2018 ООО «Центр независимой оценки» проведена оценка земельных участков.

При размещении извещения о проведении торгов на сайте www.torgi.gov.ru в графе «вид разрешенного использования» технически невозможно ввести текст вручную, необходимо выбрать предложенный вид из списка. Так как в списке отсутствовал вид разрешенного использования «зеленые насаждения и объекты ландшафтного дизайна», был выбран вид «растениеводство», как наиболее подходящий по смыслу. В случае оставления данной графы незаполненной, сайт не допустит размещения извещения о проведении торгов.

С поддержал указанные в жалобе доводы, дополнительно представил на рассмотрение Комиссии видеоматериал, свидетельствующий, по его мнению, о признаках нарушения положений ВК РФ при формировании земельных участков.

Комиссия Карельского УФАС России, оценив в совокупности все представленные сторонами пояснения и доказательства, не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений при организации и проведении

рассматриваемых торгов. Заявитель обжалует порядок формирования спорных земельных участков, вместе с тем, указанная процедура осуществляется в ходе подготовки к проведению торгов и в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольным органом не рассматривается.

Более того, действия, связанные с формированием земельных участков (кадастровые работы), осуществлялись кадастровым инженером с последующим направлением необходимых документов в уполномоченный орган – Управление Росреестра по Республике Карелия, которое осуществляет проверку и согласование местоположения границ земельных участков.

В данном случае, Комиссия Карельского УФАС России полагает необходимым направить материалы проверки по жалобе в Прокуратуру Прионежского района для рассмотрения вопроса о законности формирования земельных участков, расположенных в п. Шуя Прионежского района Республики Карелия, с кадастровыми номерами 10:20:0010124:85, 10:20:0010124:90.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу С на действия организатора торгов – Администрации Шуйского сельского поселения при проведении торгов по продаже земельных участков, расположенных в п. Шуя Прионежского района Республики Карелия, с кадастровыми номерами 10:20:0010124:85, 10:20:0010124:90 (извещение № 310818/0516508/01, лоты №№1,2) необоснованной.

2. Направить материалы проверки по жалобе в Прокуратуру Прионежского района для рассмотрения вопроса о законности формирования земельных участков, расположенных в п. Шуя Прионежского района Республики Карелия, с кадастровыми номерами 10:20:0010124:85, 10:20:0010124:90.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Республики Карелия в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель Председателя Комиссии

Члены комиссии
