

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-338/2023

Резолютивная часть решения оглашена 30 марта 2023 года.

В полном объеме решение изготовлено 30 марта 2023 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель

Комиссии:

Члены Комиссии:

в присутствии:

- от заявителя: явка не обеспечена, извещен надлежащим образом;
- от организатора торгов: К. (доверенность б/н от 29.03.2023), М. (доверенность № 2 от 09.01.2023),

рассмотрев жалобу (вх. № 4295/23 от 22.03.2023) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Хабаровского муниципального района (далее – Комитет) – организатора торгов по продаже земельного участка с кадастровым номером 27:17:0329201:6019, площадью 6500 кв.м., расположенного по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Тополево, 30м по направлению на восток от земельного участка 27:17:0329201:11 (извещение № 22000014770000000118 от 27.02.2023), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба (вх. № 4295/23 от 22.03.2023) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Хабаровского муниципального района (далее – Комитет) – организатора торгов по продаже земельного участка с кадастровым номером 27:17:0329201:6019, площадью 6500 кв.м., расположенного по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Тополево, 30м по направлению на восток от земельного участка 27:17:0329201:11 (извещение № 22000014770000000118 от 27.02.2023).

Доводы жалобы сводятся к следующему:

Предметом торгов является продажа земельного участка с целью использования: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства строительных материалов, что является нарушением требований части 2 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения представителей сторон, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

27 февраля 2023 года Комитетом на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov размещено извещение № 22000014770000000118 о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 27:17:0329201:6019, площадью 6500 кв.м., расположенного по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Тополево, 30м по направлению на восток от земельного участка 27:17:0329201:11.

Начальная цена аукциона определена в размере кадастровой стоимости земельного участка и составляет 2 437 435, 00 рублей, шаг аукциона составляет три процента от начальной цены предмета

аукциона 73 123, 05 рублей, размер задатка 487 487, 00 рублей. Основания проведения аукциона – Постановление администрации Хабаровского муниципального района Хабаровского края № 201 от 20.02.2023.

Категория земель – земли населенных пунктов, с условно разрешенным видом использования земельного участка – строительная промышленность (код классификатора 6.6), цель использования – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, 27:17:0329201:6019 обременений не имеет. Здания и строения на земельном участке отсутствуют.

В использовании земельного участка установлены ограничения, предусмотренные приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 23.06.2020 № 598-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Хабаровск (Новый)», в связи с наличием зоны с особыми условиями использования территории (охранная зона транспорта с реестровыми номерами 27:00-6.413, 27:00-6.465, 27:00-6.494, 27:00-6.495, 27:00-6.549).

Земельный участок с кадастровым номером 27:17:0329201:6019, площадью 6500 кв. метров, расположенный по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Тополево, 30 м по направлению на восток от земельного участка 27:17:0329201:11, расположен в территориальной зоне «ОД-2» (зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности).

Согласно правилам землепользования и застройки Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края, утвержденным решением Собрания депутатов Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 29.07.2011 № 176-62 (в редакции от 20.09.2022 № 69-466), для территориальной зоны «ОД-2» (зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности) установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальное количество этажей – 1;
- максимальное количество этажей – 5;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60;

- минимальные отступы от границ земельного участка – 0 метров.

Централизованные и нецентрализованные системы водоснабжения, теплоснабжения и водоотведения вблизи земельного участка отсутствуют, в связи с чем возможность выдачи технических условий на подключение к таким сетям не имеется. Водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение – автономное.

Дата и время приема заявок: с 10.00 часов 27.02.2022 и до 13.00 часов 27.03.2023. Дата и время рассмотрения заявок: 29.03.2023 в 14.00 часов по адресу: г. Хабаровск, ул. Волочаевская, 6, кабинет 315. Дата и время проведения аукциона 31.03.2023 в 10.00 часов по местному времени, по адресу: г. Хабаровск, ул. Волочаевская, д. 6, 1 этаж, каб. 101.

Согласно части 2 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации 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 настоящего Кодекса.

Частью 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Нормами статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, регулируемыми порядок продажи земельных участков из государственной и муниципальной собственности на аукционах, не предусмотрена возможность оформления по результатам аукционов

договоров купли-продажи участков, подлежащих застройке объектами капитального строительства. Такие земельные участки предоставляются только по результатам аукциона на право заключения договора аренды. Право собственности на такие земельные участки может быть оформлено только после завершения строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства.

Предметом аукциона № 22000014770000000118 является продажа земельного участка с условно разрешенным видом использования – строительная промышленность (код классификатора 6.6), цель использования – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов.

Указанные виды разрешенного использования предусматривают строительство зданий и сооружений, в связи с чем данный земельный участок не может передаваться по договору купли – продажи без предварительной передачи в аренду земельного участка.

24 марта 2023 года Комитетом на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov размещено извещение об отмене аукциона № 22000014770000000118 по продаже земельного участка с кадастровым номером 27:17:0329201:6019, площадью 6500 кв.м., расположенного по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Тополево, 30м по направлению на восток от земельного участка 27:17:0329201:11.

Основанием для отмены явились обстоятельства, предусмотренные пунктом 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу (вх. № 4295/23 от 22.03.2023) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Хабаровского муниципального района (далее – Комитет) – организатора торгов по продаже земельного участка с кадастровым номером 27:17:0329201:6019, площадью 6500 кв.м., расположенного по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Тополево, 30м по направлению на восток от земельного участка 27:17:0329201:11 (извещение № 22000014770000000118 от 27.02.2023), обоснованной.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение части 2 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать в связи с аннулированием торгов до даты рассмотрения дела.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.