

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/18.1-493/2021

16 июня 2021 г.

г. Барнаул

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок,

Члены Комиссии:

<...>. – начальника отдела контроля органов власти,

<...>. – государственного инспектора отдела контроля закупок,

с участием представителей:

от заявителя В<...>. – Е<...>. (по доверенности от 06.06.2018);

от администрации Алтайского района Алтайского края (ОГРН 1022201907870, ИНН 2232002298) – П<...> (по доверенности от 07.04.2021);

без участия представителей:

от заявителя А<...>. – (уведомлен надлежащим образом),

рассмотрев жалобу В<...>, А<...>. (вх. № 216452 от 08.06.2021) на действия организатора торгов - администрации Алтайского района Алтайского края при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель особо охраняемых территорий и объектов, по лоту № 3 (извещение № 140521/0032952/01), в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба В<...>, А<...> (вх. № 216452 от 08.06.2021) на действия организатора торгов - администрации Алтайского района Алтайского края при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, по лоту № 3 (извещение № 140521/0032952/01).

В своей жалобе Заявители указывают, что организатором торгов - администрацией Алтайского района Алтайского края на сайте www.torgi.gov.ru в

сети Интернет 14.05.2021 размещено извещение № 140521/0032952/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель особо охраняемых территорий и объектов, по лоту № 3, земельный участок с кадастровым номером 22:02:250003:2107, расположенным по адресу: Алтайский край, Алтайский район, в административных границах Айского сельсовета, в районе моста через реку Катунь.

Вышеуказанный земельный участок был выделен из земельного участка с кадастровым номером 22:2:250003:35, общей площадью 2,8 га.

Заявитель указывает, что схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовлена с нарушением ст. 11.9 ЗКРФ.

Заявитель считает, что организатор торгов не вправе был перераспределять земельные участки с кадастровым номером 22:2:250003:35 и 22:02:250003:2104, на земельные участки с кадастровым номером 22:02:250003:2107 и 22:02:250003:2108, выставлять земельный участок с кадастровым номером 22:02:250003:2107 на аукцион, в связи с тем, что заявители являются собственниками объектов расположенных на земельном участке с кадастровым номером 22:2:250003:35.

На заседании Комиссии УФАС представитель заявителя В<...>. предоставил доверенность с истекшим сроком действия, в связи с чем принимал участие в качестве слушателя.

Представитель заявителя А<...> не явился, уведомлен надлежащим образом.

Представитель организатора торгов нарушение не признал и пояснил, что между администрацией Алтайского района и ООО «Зори» 17.05.2007 был заключен договор аренды №315 земельного участка с кадастровым номером 22:02:250003:35 с местоположением Алтайский край, Алтайский район, в районе моста через реку Катунь, для строительства и эксплуатации базы отдыха, 20.04.2010 между ООО «Зори» и А<...>., заключен договор перенайма указанного земельного участка.

Решением Центрального районного суда г. Барнаула Алтайского края от 13 января 2020 по делу №2-468/2020 договор аренды земельного участка от 17.05.2007 №315 с кадастровым номером 22:02:250003:35 расторгнут, право аренды в ЕГРП прекращено.

АО «Банк Финсервис» обратилось в администрацию Алтайского района Алтайского края с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 22:02:250003:35 в аренду.

После опубликования объявления в СМИ на предоставление земельного участка от В<...>. А<...>., поступило возражение в связи с расположением на данном земельном участке сооружений (декоративный крест - кадастровый номер 22:02:010001:839, мостовой переход через реку Катунь между островами - кадастровый номер 22:02:250003:1231), принадлежащий В<...>., А<...>. на праве собственности. Сооружения внесены в единый государственный реестр недвижимости без координат границ.

Постановлением администрации Алтайского района Алтайского края от 16.02.2021 г. № 226, утверждена схема на перераспределения земельных участков 22:02:250003:35 и 22:02:250003:2104.

В период с февраля по май 2021 года в адрес администрации Алтайского района Алтайского края поступали заявления от В<...>., А<...>., на данные заявления были подготовлены ответы,

Из ответов направленных в адрес заявителей следует, что В<...>. и А<...>. как собственники объектов расположенных на земельном участке 22:02:250003:2108, вправе обратиться в администрацию для предоставления данного земельного участка в аренду, в связи с отсутствием на земельном участке с кадастровым номером 22:02:250003:2107 объектов недвижимости земельный участок выставлен на аукцион, что не позволяет предоставить данный земельный участок в аренду (ст. 39.16 ЗК РФ).

Изучив предоставленные сторонами доказательства и документы, имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующему выводу.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы 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 N 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.

14.05.2021 организатором торгов – администрацией Алтайского района Алтайского края на сайте www.torgi.gov.ru. в сети Интернет размещено извещение № 140521/0032952/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель особо охраняемых территорий и объектов, по лоту № 3, земельный участок с кадастровым номером 22:02:250003:2107, расположенным по адресу: Алтайский край, Алтайский район, в административных границах Айского сельсовета, в районе моста через реку Катунь.

Дата и время начала приема заявок: 14.05.2021 в 09-00.

Дата и время окончания приема заявок: 15.06.2021 в 17-00.

Дата и время проведения аукциона: 24.06.2021 в 10-00.

Статья 11.9 Земельного кодекса РФ устанавливает требования к образуемым и измененным земельным участкам.

Частью 4 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Частью 5 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ не допускается раздел,

перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

Частью 6 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Комиссией УФАС установлено, что администрацией Алтайского района Алтайского края земельные участки с кадастровым номером 22:02:250003:35 и 22:02:250003:2104 перераспределены в результате чего образовались земельные участки с кадастровым номером 22:02:250003:2107 и 22:02:250003:2108.

Образование земельных участков 22:02:250003:2107 и 22:02:250003:2108 не привело к невозможности разрешенного использования на них объектов.

Земельный участок 22:02:250003:2107 согласно сведений из ЕГРН от 24.02.2021, не имеет обременений, относится к категории земель: земли особо охраняемых территорий и объектов.

Для эксплуатации и обслуживания сооружений (декоративный крест - кадастровый номер 22:02:010001:839, мостовой переход через реку Катунь между островами - кадастровый номер 22:02:250003:1231), сформирован земельный участок с кадастровым номером 22:02:250003:2108, площадью 805 кв.м.

По мнению организатора торгов площадь земельного участка 805 кв.м. достаточна для обслуживания сооружения - декоративный крест площадь 6,2 кв.м. Собственники сооружений вправе обратиться в администрацию Алтайского района Алтайского края для предоставления данного земельного участка в аренду под объектом недвижимости на основании п.п. 9, п.2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ.

Согласно ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- 1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";
- 2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не

предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса;

- 10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;
- 11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;
- 12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;
- 13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;
- 14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;
- 15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;
- 16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;
- 17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;
- 18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;
- 19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Комиссией УФАС по Алтайскому краю установлено, что земельный участок выставленный на торги администрацией Алтайского района Алтайского края, по лоту № 3 (извещение № 140521/0032952/01) не подпадает под ограничения ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Таким образом, организатором торгов - администрацией Алтайского района Алтайского края не были допущены нарушения порядка проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, по лоту № 3

(извещение № 140521/0032952/01).

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу В<...>., А<...>. необоснованной.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>