

Исх. №04-04/13886 от 14.11.2022 г.

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя<...> – (должностное лицо)

Комиссии:

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя организатора торгов МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского муниципального района Республики Татарстан» – <...> – (должностное лицо), в отсутствие заявителя <...> – (физическое лицо), о времени и месте рассмотрения жалобы уведомленного надлежащим образом, рассмотрев в режиме видеоконференцсвязи жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №13234/ж от 20.10.2022 г.) на действия организатора торгов МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского муниципального района Республики Татарстан» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (номер извещения на сайте №020922/48884446/04 от 02.09.2022 (открытый аукцион), лот №3, земельный участок с кадастровым номером: 16:28:080801:533, местоположение: Татарстан Респ, Мензелинский р-н, Кузембетьевское сельское поселение),

УСТАНОВИЛА:

Извещение №020922/48884446/04 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка размещено на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> 02.09.2022г.

Организатор торгов – МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского муниципального района Республики Татарстан»

Предмет торгов: лот№3:

Аренда земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: РТ, Мензелинский муниципальный район, Кузембетьевское сельское поселение.

Характеристика земельного участка:

Кадастровый номер: 16:28:080801:533

Категория земель (целевое назначение): земли сельскохозяйственного назначения.

Площадь земельного участка: 13511 кв.м.

Разрешенное использование земельного участка: «Сельскохозяйственное использование».

Вид приобретаемого права: аренда на 49 лет.

Обременения земельного участка: на дату принятия решения о проведении аукциона на участок не зарегистрированы права третьих лиц.

Начальный размер ежегодной арендной платы за земельный участок: 7681 руб. 00 коп. (Семь тысяч шестьсот восемьдесят один руб. 00 коп.) (установлен в соответствии с п. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, оценщик ООО «Таксатор»).

Размер задатка: 3840 (Три тысячи восемьсот сорок) руб. 50 коп.

Шаг аукциона: 230 (Двести тридцать) руб. 43 коп.

Дата и время публикации извещения: 02.09.2022 13:42

Дата и время окончания приема заявок: 04.10.2022 17:00

Дата и время проведения аукциона: 13.10.2022 10:00

Место проведения аукциона: РТ, г. Мензелинск, ул. Ленина д.53

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проведены с нарушениями норм действующего законодательства. Реализуемый земельный участок не может быть предметом аукциона, так как на земельном участке расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе не согласился, на заседании Комиссии 31 октября 2022 года представил письменные и устные пояснения, а также документы по торгам, которые приобщены к материалам дела.

В ходе заседания Комиссии Татарстанского УФАС России был объявлен перерыв до 7 ноября 2022 года для необходимости предоставления организатором торгов акта осмотра земельного участка, являющегося предметом торгов.

Впоследствии был объявлен перерыв до 10 ноября 2022 года для привлечения в качестве заинтересованного лица победителя торгов Юсупова Евгения Николаевича.

Жалоба заявителя подлежит рассмотрению в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Рассматриваемый аукцион проводился в соответствии с Земельным кодексом

Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, во исполнение распоряжения МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского муниципального района Республики Татарстан» от 17.08.2022г. № 776 «Об организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения документации приходит к следующим выводам.

Согласно части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

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 территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

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.

В соответствии с частью 19 статьи 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Согласно доводам заявителя, на земельном участке расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Заявителем также приложены фотографии объектов.

Согласно пояснениям организатора торгов, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, указанные в жалобе, на кадастровом учете не стоят привязка к земельному участку отсутствует, записей о регистрации имущественных прав не имеется. С момента опубликования извещения до дня проведения торгов обращений, заявлений от юридических и физических лиц об

отмене аукциона в связи с наличием каких-либо имущественных прав на данные объекты не поступало.

В ходе заседания Комиссии Татарстанского УФАС России был объявлен перерыв до 7 ноября 2022 года для необходимости предоставления организатором торгов акта осмотра земельного участка, являющегося предметом торгов.

После перерыва организатором торгов представлен акт осмотра земельного участка с кадастровым номером 16:28:080801:553 в соответствии с которым установлено следующее:

«1. Описание объектов осмотра.

Земельный участок с кадастровым номером 16:28:080801 :533, площадью 13511 кв.м., расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Мензелинский муниципальный район, Кузембетьевское сельское поселение. Категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - сельскохозяйственное использование. Согласно данным из ЕГРН: права на земельный участок не зарегистрированы, объекты недвижимости на кадастровом учёте не стоят, зарегистрированных прав не имеется.

2. В ходе осмотра установлено.

Земельный участок не используется, произошло его зарастание сорными растениями и кустарниками. На земельном участке расположены 2 (два) объекта, права не зарегистрированы, назначение нежилое, предположительно склады. Объекты находятся в неудовлетворительном техническом состоянии, охрана объектов не осуществляется. Стены объектов выполнены из силикатного кирпича, кровля шифер, входные ворота и окна отсутствуют. По периметру фасада объектов имеются локальные повреждения кладки наружных стен. В результате деформации грунтов имеются трещины в стенах от фундамента до кровли. Кровля объектов имеет также локальные повреждения, внутри объектов видны следы заливки атмосферными осадками. Инженерно-технические сети отсутствуют. Следов перепланировки и ремонтно-восстановительных работ не имеется.

Прилегающая территория находится в удовлетворительном состоянии, иных строений не имеется.».

Также организатором торгов представлены фотоматериалы, подтверждающие наличие на земельном участке зданий и сооружений.

Таким образом, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что доводы заявителя подтверждаются, на реализуемом земельном участке действительно находятся здания и сооружения.

Вместе с тем, в ходе заседания Комиссии установлено, что указанные объекты не зарегистрированы, в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости отсутствуют.

Таким образом, указанные здания и сооружения не принадлежат гражданам или юридическим лицам, а также не находятся в государственной или муниципальной

собственности.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что выставление указанного земельного участка на торги не противоречит требованиям действующего законодательства.

Вместе с тем, в соответствии с требованиями части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса в извещении о проведении торгов должны были содержаться сведения о наличии указанных объектов либо о необходимости осуществления сноса самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями (если указанное решение принято).

Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что все участники торгов, подавая заявки на участие в аукционе согласились с условиями, установленными организатором торгов, а также при принятии решения о подаче заявки на участие, имели возможность ознакомиться с реализуемым земельным участком, в том числе осуществить визуальный осмотр объекта путем выезда по месту нахождения. Данное условие также было отражено в извещении о проведении торгов: «Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности: Осмотр земельного участка на местности производится лицами, желающими участвовать в аукционе, самостоятельно».

Кроме того, информацию о нахождении сооружений и зданий на спорном земельном участке можно получить из официальных источников информации в сети Интернет (публичная кадастровая карта, Google Карты).

В соответствии с протоколом №04-14-11/2022 о результатах торгов от 13.10.2022г. победителем аукциона признан Юсупов Евгений Николаевич с предложением о цене договора 745 330, 82 рублей.

В ходе заседания Комиссии Татарстанского УФАС России был объявлен перерыв до 10 ноября 2022 года для привлечения в качестве заинтересованного третьего лица победителя торгов Юсупова Е.Н.

Победитель на заседание Комиссии не явился, извещен надлежащим образом путем направления телеграммы по адресу регистрации.

Кроме того, заявитель также на заседание Комиссии не явился, участником обжалуемых торгов не являлся, доказательств, о том, что его права или законные интересы ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов не представил.

Таким образом, в ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Татарстанского УФАС России ограничения конкуренции среди потенциальных участников торгов не установлено. Доводы заявителя признаны частично обоснованными в части неуказания сведений об объектах, находящихся на земельном участке в извещении о проведении торгов.

Организатором торгов нарушены требования части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Вместе с тем, учитывая, что заявитель не является лицом права и интересы которого могут быть ущемлены, а победитель торгов на заседание Комиссии не

явился, жалоб на действия организатор торгов не подавал, Комиссия принимает решение предписание об устранении нарушений действующего законодательства не выдавать.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №13234/ж от 20.10.2022г.) на действия организатора торгов МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского муниципального района Республики Татарстан» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (номер извещения на сайте №020922/48884446/04 от 02.09.2022 (открытый аукцион), лот №3, земельный участок с кадастровым номером: 16:28:080801:533, местоположение: Татарстан Респ, Мензелинский р-н, Кузембетьевское сельское поселение) частично обоснованной в части неуказания сведений об объектах, находящихся на земельном участке в извещении о проведении торгов.

Признать организатора торгов МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского муниципального района Республики Татарстан» нарушившим требования части 21 статьи 39.11 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Предписание об устранении нарушений требований действующего законодательства не выдавать.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

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

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)