

РЕШЕНИЕ № 039/07/18.1-116/2019

Резолютивная часть объявлена 21.03.2019

г. Калининград

Изготовлено в полном объеме 26.03.2019

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

Ш. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

Члены Комиссии:

К. – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

Х. – государственный инспектор отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

с участием представителей:

Организатора торгов – администрации муниципального образования «Полесский городской округ»: Л. (по доверенности);

Заявителя – К.,

рассмотрев жалобу К. (вх. № 1107 от 13.03.2019) на действия администрации муниципального образования «Полесский городской округ» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности на территории муниципального образования «Полесский городской округ», с кадастровым номером 39:10:270003:5 (лот № 18) (извещение № 080219/19993225/01) (далее – Аукцион) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 13.03.2019 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов в части неправомерно принятого решения об отказе в проведении Аукциона по лоту № 18 на основании пункта 1 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

По мнению Заявителя, Организатором торгов при проведении Аукциона допущены нарушения действующего законодательства.

Постановлением главы администрации муниципального образования «Полесский городской округ» от 11.03.2019 № 398 «Об отмене проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в отношении Лота № 18 по Извещению « 02 от 01.02.2019» на основании пункта 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), пункта 24 и подпункта 1 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ Аукцион по лоту № 18 отменен. Заявитель полагает указанные основания незаконными и необоснованными так как границы земельного участка с кадастровым номером 39:10:270003:5 являются установленными, сведения о них содержатся в ЕГРН и государственном кадастре недвижимости, что подтверждается информацией на публичной кадастровой карте.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Представитель Организатора торгов не согласился с доводами жалобы Заявителя и пояснил следующее.

Земельный участок с кадастровым номером 39:10:270003:5, расположенный по адресу: Калининградская область, Полесский район, пос. Матросово, ул. Левобережная, д. 25, имеет декларированную площадь 1016 кв. м., статус ранее учтенный, поставлен на государственный кадастровый учет 01.10.2003, отображается в публичной кадастровой карте, но требуется проведение кадастровых работ в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Согласно кадастровой выписки на земельный участок от 29.01.2019 г. № КУВИ-001/2019-1890156 (лист № 3 раздел 1) граница данного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Данное условие стало основанием для принятия решения по отмене проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в отношении Лота № 18 по Извещению № 02 от 01.02.2019 г. в соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Заслушав стороны, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

08.02.2019 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: *torgi.gov.ru* (далее - официальный сайт), а также на официальном сайте администрации муниципального образования «Полесский городской округ» *polessk.gov39.ru* размещено извещение № 080219/19993225/01 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности на территории муниципального образования «Полесский городской округ», с кадастровым номером 39:10:270003:5 (лот № 18) (извещение № 080219/19993225/01).

Начальный размер годовой арендной платы (лот № 18) - 6 629, 00 рублей.

Организатором Аукциона является администрация муниципального образования «Полесский городской округ».

В соответствии с пунктами 1, 4 статьи 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Торги проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

Согласно части 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям юридических лиц.

Подготовка к проведению такого аукциона, инициированного заинтересованным в предоставлении уже сформированного земельного участка заинтересованным лицом, осуществляется в следующем порядке:

- лицо обращается в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка и цели его использования;
- уполномоченный орган проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных в пункте 8 настоящей статьи, и принимает в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решение о проведении аукциона либо решение об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований (пункт 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

В силу части 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных частью 8 настоящей статьи.

Отказ в проведении аукциона возможен в случае выявления организатором торгов обстоятельств, предусмотренных частью 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Часть 8 статьи 39.11 ЗК РФ содержит 19 оснований, при наличии которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона. Перечень оснований является исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию.

Так в соответствии с пунктом 1 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Постановлением главы администрации муниципального образования «Полесский городской округ» от 11.03.2019 № 398 «Об отмене проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в отношении Лота № 18 по Извещению « 02 от 01.02.2019» на основании пункта 4 статьи 448 ГК РФ, пункта 24 и подпункта 1 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ Аукцион по лоту № 18 отменен.

Указанное решение 11.03.2019 размещено на официальном сайте *torgi.gov.ru*.

12.03.2019 Организатор аукциона известил участников аукциона об отказе в проведении аукциона.

Как установлено частью 1 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана

соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

В соответствии с частью 6 статьи 22 Закона о государственной регистрации недвижимости в графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым или измененным земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

Согласно части 1 статьи 43 Закона о государственной регистрации недвижимости государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, не соответствуют установленным на основании настоящего Федерального закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Пунктом 39 Приказа Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378 «Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. № 968» установлено, что реквизит «Особые отметки» заполняется следующим образом.

При оформлении выписки об основных характеристиках в целях

подтверждения внесения в ЕГРН сведений о земельном участке как о ранее учтенном в случае отсутствия сведений о координатах характерных точек границы такого земельного участка, а также в случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ таких земельных участков определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения, указываются слова «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства».

При оформлении выписки из ЕГРН об основных характеристиках о ранее учтенном (до 1 марта 2008 г.) земельном участке, представляющем собой единое землепользование, указываются кадастровые номера обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование.

Изучив выписку из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.01.2019 г. № КУВИ-001/2019-1890156 Комиссией установлено, что данному земельному участку кадастровый номер <...> :10:270003:5 присвоен 01.10.2003.

Кроме того, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.01.2019 г. № КУВИ-001/2019-1890156: «Статус записи об объекте недвижимости: сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные, ранее учтенные».

Особые отметки: граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества».

Комиссия также отмечает, что до вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», то есть до 01.03.2008 в соответствии с частью 7 статьи 38 ранее действовавшего Закона о кадастре недвижимости координаты характерных точек границ участка не устанавливались. Земельный участок с кадастровым номером 39:10:270003:5 поставлен на кадастровый учет до 01.03.2008 без установления координат характерных точек.

Таким образом, наличие подобной записи в графе «Особые отметки» свидетельствует о том, что границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», а также, что в соответствии с пунктом 1 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ данный земельный участок не может быть предметом аукциона.

Следовательно, Организатором торгов на основании пункта 1 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ правомерно принято решение об отказе в проведении аукциона по лоту № 18. Довод жалобы Заявителя не нашел своего подтверждения.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос Председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу гр. К. необоснованной.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

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.