РЕШЕНИЕ

по жалобе № 42-07/18.1/14

«17» ноября 2014 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение порядка проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя Комиссии:	Козловой А.А.	-	руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	Соболевской Т.М.	-	начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Перовской Н.О.	-	ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу Общественного совета Миасского городского округа (далее – Заявитель) на неправомерные действия Администрации Миасского городского округа (далее — Администрация, организатор торгов),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступила жалоба Общественного совета Миасского городского округа(далее - заявитель) на неправомерные действия Администрации Миасского городского округа (далее- Администрация), выразившиеся в нарушении порядка проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Миасс, в районе ул. Еловая, ул. Воровского, площадью 8000 кв.м., с кадастровым номером 74:34:0000000:6182 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал, что имущество муниципального образования выставлено по заниженной цене. Кроме того, по мнению Общественного совета Миасского городского округа органом местного самоуправления произведено изменение целевого назначения данного участка с нарушением установленного порядка, а именно пункта 1 статьи 71 Лесного кодекс Российской Федерации - без проведения публичных слушаний.

На основании изложенного, Общественный совет Миасского городского округа просит признать жалобу обоснованной и отменить Аукцион.

Администрацией представлены документы о проведении Аукциона и по доводам жалобы указано следующее:

Возможность заключения договора на торгах предусмотрена статьей 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее- ГК РФ).

Организация и порядок проведения торгов подчиняются общим нормам, установленным в статье 448 ГК РФ, которые могут быть конкретизированы в других федеральных законах.

При организации и проведении торгов Администрация руководствовалась: Земельным кодексом Российской федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких участков».

Так, на торгах, предусмотренных статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации(далее – ЗК РФ), могут быть приобретены земельные участки (на праве собственности) из земель, находящихся в государственной либо муниципальной собственности.

При этом начальная цена земельного участка с разрешенным использованием – временные нестационарные объекты (малые архитектурные формы) с зелеными насаждениями, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Миасс, в районе ул. Еловая, ул. Воровского, площадью 8000 кв.м., с кадастровым номером 74:34:0000000:6182 из земель населенных пунктов (далее - земельный участок) определена на основании отчета об оценке № 03-71-2014 от 23.06.2014 г., составленного в соответствии с Законом об оценочной деятельности, что соответствует подпункту 8 пункта 3 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договора аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808. Таким образом, у Администрации Миасского городского округа отсутствовали основания сомневаться в достоверности проведенной оценки.

Также Администрацией указано, что решением Арбитражного суда Челябинской области от 27.07.2007 г. по делу № А76-364/2007-1-56/8-209 исключены из состава земель лесного фонда Российской Федерации и отнесены к землям населенных пунктов Миасского городского округа земельные участки Миасского лесного хозяйства площадью 2820,1 га, в связи с неправомерным отнесением их к указанной категории земель.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 16.06.2008 г. по делу № А76-27436/2007-4-753/187 прекращено право собственности Российской Федерации на земельные участки, указанные выше.

В результате рассмотрения указанных дел были изменены категория земель и форма собственности. Судебные споры касались именно земельных участков, а не городских лесов, как указывает податель жалобы. Городские леса в собственность Миасскому городскому округу не передавались. Земельный

участок в состав городских лесов не входит, в связи с чем правомерно выставлен на Аукцион.

Земельный участок, выставленный на торги, является вновь образуемым, и сформирован Администрацией в полном соответствии с требованиями Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации, а также Правил землепользования и застройки Миасского городского округа, утвержденных решением Собрания депутатов Миасского городского округа от 25.11.2011 г. № 1.

Постановка на кадастровый учет данного земельного участка (Кадастровый паспорт земельного участка от 28.02.2014г. №7400/101/14-150402) осуществлена по заявлению Администрации после утверждения его схемы в соответствии с постановлением Администрации Миасского городского округа от 16.12.2013 г. № 8061 и проведении в отношении него кадастровых работ. Какие-либо нарушения при постановке земельного участка на кадастровый учет со стороны уполномоченного органа (Управления Росреестра по Челябинской области) выявлены не были, в связи с чем правомерно определен вид разрешенного использования.

По мнению Администрации, порядок организации и проведения торгов не нарушен, в связи с чем доводы заявителей являются необоснованными.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Администрацией Миасского городского округа 26.09.2014 на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении торгов № 260914/0221090/01 и Аукционная документация. В качестве организатора торгов указана Администрация Миасского городского округа.

Постановлением Администрации Миасского городского округа от 22.09.2014 № 5713 принято решение о проведении торгов на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Миасс, в районе ул. Еловая, ул. Воровского, площадью 8000 кв.м., с кадастровым номером 74:34:0000000:6182, а также утверждена аукционная документация.

1. В соответствии с подпунктом 5 пункта 3 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких участков» (далее – Правила), организатор торгов определяет на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка.

В материалы жалобы организатором торгов предоставлен Отчет об оценке № Н03-71-2014 от 23.06.2014 «Об определении рыночной стоимости права собственности на недвижимое имущество - земельный участок, площадью 8000 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, г.Миасс, в районе ул.

Еловая, ул. Воровского», на основании которого начальная цена земельного участка составляет 1 176 000 рублей. Указанная цена содержится в извещении о проведении торгов, размещенном на сайте www.torgi.gov.ru, что не противоречит подпункту 5 пункта 3 Правил. Таким образом, у организатора торгов отсутствовали основания указать в извещении иную начальную цену земельного участка.

2. Арбитражным судом Челябинской области по делу № А76-364/2007-1-56/8-209, вынесено решение об исключении вышеуказанного земельного участка из состава земель лесного фонда Российской Федерации, в соответствии с которым данный земельный участок отнесен к землям населенных пунктов.

Из извещения о проведении торгов, размещенном на сайте www.torgi.gov.ru следует, что предметом торгов является земельный участок, предназначенный для временных нестационарных объектов (малых архитектурных форм) с зелеными насаждениями.

Таким образом, организатор торгов, выставляя земельный участок на торги, руководствовался решением суда по делу № А76-364/2007-1-56/8-209 от 27.07.2007 г. и на данном основании определил в качестве категории земель – «земли населенных пунктов».

В указанных действиях Администрации Комиссия не усматривает нарушения порядка организации Аукциона.

3. Земельный участок, выставленный на торги является вновь образуемым, и сформирован Администрацией в соответствии с требованиями Градостроительного и земельного кодексов Российской Федерации, а также Правил землепользования и застройки Миасского городского округа, утвержденных решением Собрания депутатов Миасского городского округа от 25.11.2011 г. № 1. После чего данный земельный участок был поставлен на кадастровый учет (Кадастровый паспорт земельного участка от 28.02.2014г. №7400/101/14-150402). Результаты кадастрового учета на момент организации Аукциона оспорены не были. Кадастровый паспорт земельного участка содержит сведения о категории земельного участка –«земли населенных пунктов», с разрешенным использованием- «временные нестационарные объекты (малые архитектурные формы) с зелеными насаждениями».

В извещении о проведении торгов указано что, земельный участок относится к землям населенных пунктов, предназначенных для временных нестационарных объектов (малых архитектурных форм) с зелеными насаждениями.

Таким образом, отнесение данного земельного участка к категории земель с разрешенным использованием – временные нестационарные объекты (малые архитектурные формы) с зелеными насаждениями соответствует сведениям, содержащимся в кадастровом паспорте.

4. Антимонопольный орган в соответствии с возложенными на него полномочиями рассматривает вопросы, связанные с защитой конкуренции и эффективным функционированием товарных рынков (часть 1 статьи 1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Из заявления следует, что предметом торгов, проводимых Администрацией

Миасского городского округа, является земельный участок из земель населенных пунктов с разрешенным использованием земельного участка – временные нестационарные объекты (малые архитектурные формы) с зелеными насаждениями и в настоящее время частично используется для личного подсобного хозяйства физических лиц. Кроме того, в жалобе поставлены вопросы, связанные с выделением земельных участков физическим лицам для индивидуального жилищного строительства, а также с отказами в их предоставлении.

Однако рассмотрение вопросов, связанных с нарушением органом местного самоуправления прав граждан, не относится к компетенции антимонопольного органа, поскольку нет связи с защитой конкуренции, а находится в ведении органов прокуратуры.

В связи с изложенным указанные вопросы Комиссией при рассмотрении жалобы не могли быть исследованы.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общественного совета Миасского городского округа на неправомерные действия Администрации Миасского городского округа при проведении Аукциона необоснованной.

2. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать.

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

Председатель Комиссии

А.А. Козлова

Члены Комиссии:

Т.М. Соболевская

Н.О. Перовская