

Исх. № АЯ-04/10460 от 18.08.2022 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:

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

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

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» – <...> – (должностное лицо) (доверенность от 26.05.2022г. №б/н), в отсутствие представителей заявителя ООО «Фирма «КазДорИнвест», о времени и месте рассмотрения жалобы уведомленных надлежащим образом, рассмотрев в режиме видеоконференции жалобу заявителя ООО «Фирма «КазДорИнвест» (вх. №10101/ж от 05.08.2022г.) на действия организатора торгов МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, номер извещения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/250522/0076470/01>,

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении торгов №250522/0076470/01 опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> 10.09.2020г.

Организатор торгов – МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани».

Предмет аукциона – ежегодная арендная плата.

Местоположение земельного участка – Российская Федерация, Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань, Московский район, ул. Васильченко.

Площадь – 8553 кв.м

Кадастровый номер – 16:50:290102:228

Разрешенное использование – Приюты для животных

Срок аренды – 4 года 10 месяцев

Начальный размер ежегодной арендной платы – 914 800,0 руб.

Дата и время публикации извещения: 31.05.2022 14:46

Дата и время окончания приема заявок: 04.07.2022 12:00

Дата и время рассмотрения заявок на участие в аукционе: 05.07.2022 в 14:00

Дата, время и место проведения аукциона: 08.07.2022 в 10:00 часов

Суть жалобы, по мнению заявителя, организатором торгов неправомерно выставлен на торги земельный участок.

Организатор торгов, с доводами изложенными в жалобе не согласился, представил письменные и устные пояснения, а также документацию по торгам, которая приобщены к материалам дела.

Данная жалоба рассматривается 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 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.

Рассматриваемый аукцион проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, на основании приказа Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета г.Казани от 25.05.2022 №1211/КЗИО-ПК.

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

Относительно довода заявителя о неправомерном выставлении на торги земельного участка, являющегося предметом аукциона.

Согласно части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного

кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий 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) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

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.

В соответствии с частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Комиссией установлено, что 11.03.2016г. между МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» (арендодатель) и ООО «Фирма «КазДорИнвест» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка №18962, согласно которому арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 10000,0 кв.м, кадастровый номер категория земель:

земли населенных пунктов, расположенный по адресу: г. Казань, Московский район, ул. Васильченко.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 13.10.2020 г. по делу №А65-5824/2020 ООО «Фирма «КазДорИнвест» несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыта процедура конкурсного производства.

МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к ООО «Фирма «КазДорИнвест» о взыскании суммы неосновательного обогащения в размере 304 296 руб. 66 коп., процентов в размере 7 911 руб. 71 коп., обязанности возвратить земельный участок с кадастровым номером 16:50:290102:10 площадью 10 000 кв.м. по ул. Васильченко, Московского района г.Казани по акту приема-передачи.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25.05.2021 года иск удовлетворен частично. С ООО «Фирма «КазДорИнвест» в пользу МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» взыскан долг, в части в части возврата земельного участка отказано, так как на земельном участке находится объект незавершенного строительства, принадлежащий ООО «Фирма «КазДорИнвест».

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 16:50:290102:10 размежеван, площадь составляет 1447 +/- 26,62 кв.м., стоимость — 8806384,12 руб. В связи с размежеванием образовался новый земельный участок с кадастровым номером 16:50:290102:228, площадью 8553 кв.м. и была произведена смена разрешённого использования.

Земельный участок с площадью 8553 кв.м (предмет торгов) был образован Постановлением Исполнительного комитета г. Казани 09.02.2022 №428 «Об утверждении схемы расположения земельного участка по ул. Васильченко на кадастровом плане территории», подготовленным Управлением архитектуры и градостроительства г.Казани, участку присвоен кадастровый номер 16:50:290102:228.

Документация по земельному участку с кадастровым номером 16:50:290102:228 площадью 8553 кв.м по ул. Васильченко была направлена Управлением в Комитет, участок с видом разрешенного использования – приюты для животных подготовлен Комитетом земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета г.Казани для реализации с торгов на основании постановления Исполнительного комитета г.Казани от 16.05.2022 №1416 «О реализации с аукционных торгов земельного участка с кадастровым номером 16:50:290102:228». На основании приказа Комитета от 25.05.2022 №1211/КЗИО-ПК данный земельный участок был выставлен на торги на 08.07.2022 10.00 часов.

Согласно доводам заявителя, организатор торгов не имел права выставлять на торги объект недвижимости, который находится в пользовании ООО «КазДорИнвест». Результаты установления и согласования границ оформляются актом, который подписывается собственниками, владельцами, пользователями размежевываемого и смежных с ним земельных участков (или их представителями), городской (поселковой) или сельской администрацией и

инженером-землеустроителем — производителем работ. Определение на местности границ объекта землеустройства и их согласование проводится в присутствии всех собственников недвижимости, чьи права могут быть затронуты при проведении землеустроительных работ. Вместе с тем, с заявителем как со смежным землепользователем межевание не согласовывалось.

Организатор торгов выставил на торги земельный участок, находящийся в пользовании у заявителя, чем нарушил права заявителя.

Комиссией установлено, что согласно сведениям ЕГРН ООО «Фирма «КазДорИнвест» принадлежит на праве собственности незавершенный строительством объект с кадастровым номером 16:50:290102:14 по ул.Васильченко, Московского района г.Казани, право зарегистрировано 12.10.2015 за 16-16/001-16/097/009/2015-1830/1.

В соответствии с условиями договора аренды земельного участка от 11.03.2016 №18962, в связи с истечением срока аренды в адрес ООО «Фирма «КазДорИнвест» направлено уведомление от 15.07.2020 №9495/кзюи-исх о прекращении правоотношений по договору аренды земли. Запись о регистрации договора аренды от 11.03.2016 №18962 земельного участка с кадастровым номером 16:50:290102:10 погашена.

Таким образом, на сегодняшний день действие договора аренды прекращено.

Согласно выписке ЕГРН правообладателем (собственником) имущества является Муниципальное образование город Казань Республики Татарстан.

Собственник имущества самостоятельно распоряжается земельным участком (с кадастровым номером 16:50:290102:228), в том числе принимает решение о его реализации путем проведения торгов.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что вопросы по рассмотрению нарушений земельного законодательства, а также споров, связанных с правомерностью и легитимностью процедуры межевания земельных участков, в силу отсутствия у антимонопольного органа полномочий не могут быть рассмотрены по существу, если при этом не нарушаются запреты, установленные антимонопольным законодательством, в частности статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов осуществляется по правилам, установленным статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия 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.

В рассматриваемом случае, нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах Комиссией не установлено, ограничения конкуренции среди потенциальных участников торгов не выявлено.

Таким образом, доводы заявителя признаются необоснованными.

Относительно довода заявителя о неприостановлении МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казань» торгов при наличии обеспечительных мер.

Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что 7 июля 2022 года Арбитражным судом Республики Татарстан по делу А65-16139/2022 удовлетворено заявление ООО «Фирма «КазДорИнвест» и приняты обеспечительные меры в виде приостановления проведения МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казань» открытого аукциона №250522/0076470/01 08.07.2022 в 10 часов 00 минут на право заключения договора аренды земельного участка лота №1 с кадастровым номером 16:50:290102:228 площадью 8 553 кв.м.

Согласно официальному сайту <https://kad.arbitr.ru/> данное определение опубликовано в сети «Интернет» 08.07.2022г. в 20:59:03 часов.

Право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 16:50:290102:228, реализовано Комитетом единственному участнику аукциона 08.07.2022 ООО «ВЕК», согласно протоколу №1 от 06.07.2022 постоянно действующей комиссии по организации и проведению торгов рассмотрения заявок на участие в аукционе, который был размещен 06.07.2022 в 14:01 часов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/>.

Таким образом, на дату опубликования результатов торгов определение Арбитражного суда Республики Татарстан не было принято и размещено.

На текущий момент процедура заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 16:50:290102:228 площадью 8553 кв.м по ул. Васильченко приостановлена ввиду принятия вышеуказанного определения Арбитражного суда Республики Татарстан.

Учитывая вышеизложенное, довод заявителя признан необоснованным.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя ООО «Фирма «КазДорИнвест» (вх. №10101/ж от 05.08.2022г.) на действия организатора торгов МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, номер извещения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> 250522/0076470/01 необоснованной.

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

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (Должностное лицо)

<...> – (Должностное лицо)