

Решение № 008/01/18.1-31/2020

Резолютивная часть решения объявлена 14.02.2020г.

Изготовлено в полном объеме 19.02.2020г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии -

член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России

член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России,

при участии:

представителя организатора торгов - Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия, (доверенность №04-д от 09.01.2020г.);

участника аукциона Б

в отсутствии Заявителя О

рассмотрев жалобу О (далее - Заявитель) на нарушения требований Земельного Кодекса Российской Федерации при проведении аукциона на право аренды земельного участка извещение №101219/0162325/01 лот №11 кн 08:14:030234:1218 Министерством по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия 30 января 2020 года поступила жалоба О (далее - Заявитель) на нарушения требований Земельного Кодекса Российской Федерации при проведении аукциона на право аренды земельного участка извещение №101219/0162325/01 лот №11 кн 08:14:030234:1218 Министерством по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия

Заявитель указывает на нарушение пп.8 п.8 ст.39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации и просит аннулировать результаты торгов.

Рассмотрение жалобы было назначено на 05.02.2020г. в 10 час. 00 мин.

Заявитель надлежащим образом уведомлен, не явился, представителя не направил.

Организатор торгов на рассмотрение представил документы, доводы жалобы поддержал, просил жалобу признать обоснованной и аннулировать результаты аукциона по лоту №11.

В связи с необходимостью истребования дополнительных материалов у собственника объекта недвижимости, участника аукциона Б рассмотрение жалобы отложено на 10.02.2020г. в 15 час.30 мин.

В связи с непредставлением документов и неявкой Б рассмотрение жалобы отложено на 14.02.2020г. в 09 час 00 мин.

Комиссия Калмыцкого УФАС России, рассмотрев все представленные сведения и документы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила:

10.12.2019г. на официальном сайте «torgi.gov.ru» было размещено извещение №101219/0162325/01 о проведении открытого аукциона, количество лотов – 12.

Организатор торгов - Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия.

Дата и время начала приема заявок – 10.12.2019г. 09:00

Дата и время окончания приема заявок – 16.01.2020г. 18:00

Дата и время проведения аукциона – 22.01.2020г. 10:00

Лот №11 – аренда земельного участка, S- 35 кв.м., кн 08:14:030234:1218, вид разрешенного использования – магазины, срок аренды - 10 лет.

Начальная цена – 14 239,00 руб.

На участие в аукционе по лоту №11 поступило две заявки О., Б.

Согласно протокола №2 от 22.01.2020г. по лоту №11 победителем аукциона стал О.

Заявитель О указывает, что после проведения аукциона сотрудниками Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия на данном земельном участке выявлен объект возможного капитального строительства, что является нарушением требования пп. 8 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона в случае, 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.

Министерством представлен: акт осмотра земельного участка с приложением фотографии. Согласно акта осмотра от 22.01.2020г.: В результате осмотра на местности земельного участка с кадастровым номером 08:14:030234:1218, установлено, что на данном участке расположен сооружение (навес)». К акту приложена выписка из ЕГРН, фото.

Министерством также представлена копия письма Администрации г.Элисты от 03.02.2020г. № 101/ВЭ-01-19-146 согласно которому сведений о выданных разрешениях на строительство и ввод в эксплуатацию объекта недвижимости на земельном участке с кн

08:14:030234:1218 в Администрации отсутствуют.

Согласно представленной выписке из Единого государственного реестра недвижимости сведений на земельный участок 08:14:030234:1218 данные об объектах недвижимости расположенных в пределах данного земельного участка отсутствуют.

Таким образом довод Заявителя о нарушении пп.8 п.8 ст.39.11 ЗК РФ не находит своего подтверждения.

Согласно представленной Министерством копии письма Администрации г.Элисты от 05.02.2020г. №101/ВЭ-01-19-151 инспектором по муниципальному контролю Управления по земельным и имущественным отношениям Администрации г.Элиста осуществлен выезд на земельный участке, в ходе осмотра установлено, что на земельном участке находится металлическое сооружение, владелицей которого является Б.

К письму приложена копия объяснительной Б. от 30.01.2020г.

В объяснительной Б. указывает: на данном земельном участке находится мой пожарный выход и ступеньки. На мое неоднократное обращение были отказы по предоставлению и в последнем письме мне было предложено чтобы я изготовила схему так как иного предоставления невозможно, что я и сделала за свой счет сформировала и обратилась за предоставлением в Министерство...».

На рассмотрении жалобы Комиссией Калмыцкого УФАС России 14.02.2020г. Б. подтвердила, что на данном участке находится пожарный выход объекта недвижимости, принадлежащего ей на праве собственности – картофелехранилища, лестница, над лестницей имеется навес, иных объектов, сооружений на участке не имеется.

Б. представлена копия свидетельства о государственной регистрации на праве собственности на объект права: картофелехранилище, общая площадь 780,6 кв.м., этажность – 2, подземная этажность – 1 по адресу г.Элиста ул. Ленина, дом9, строение 55 кадастровый номер <...> :14:030234:276., свидетельство выдано

08.07.2014г.

Также представлена копия договора купли-продажи картофелехранилища от 20.01.2013г., копии листов технического паспорта картофелехранилища, копии свидетельства о регистрации прав собственности на земельные участки:

кн 08:14:030234:13 S- 459 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов по склад картофелехранилище, г.Элиста ул. Ленина, дом 9, строение 55

кн 08:14:030234:847 S- 20 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов по склад картофелехранилище, г.Элиста ул. Ленина, дом 9, строение 55В

кн 08:14:030234:485 S- 8 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов по склад картофелехранилище, г.Элиста ул. Ленина, дом 9, строение 55Д.

Согласно публичной карте земельный участок 08:14:030234:1218 граничит с земельными участками кн 08:14:030234:485 принадлежащий на праве собственности Б., кн 08:14:030234:13 принадлежащий на праве собственности Б. и земельным участком кн 08:14:030234:8.

В соответствии с п.4 ст.39.11 ЗК РФ проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.

Б. на рассмотрении жалобы 14.02.2020г. пояснила, что подготовила схему расположения данного земельного участка и обратилась в Министерство с заявлением о предоставлении данного участка.

Согласно части 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия приказом от 05.12.2019г. №232-од приняло решение о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка в том числе лот№ 11 - земельный участок с кадастровым номером 08:14:030234:1218.

Согласно пп.3 п. 4 ст.39.11 ЗК РФ уполномоченный орган проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных пунктом 16 статьи 11.10 настоящего Кодекса и подпунктами 5 - 9, 13 - 19 пункта 8 настоящей статьи, принятие и направление им заявителю в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка решения о ее утверждении с приложением этой схемы или решения об отказе в ее утверждении при наличии хотя бы одного из указанных оснований. В решении об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка должны быть указаны все основания принятия такого решения.

Пунктом 16 статьи 11.10 ЗК РФ определены основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка:

- 1) несоответствие схемы расположения земельного участка ее форме, формату или требованиям к ее подготовке, которые установлены в соответствии с пунктом 12 настоящей статьи;
- 2) полное или частичное совпадение местоположения земельного участка, образование которого предусмотрено схемой его расположения, с местоположением земельного участка, образуемого в соответствии с ранее принятым решением об утверждении схемы расположения земельного участка, срок действия которого не истек;
- 3) разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 настоящего Кодекса требований к образуемым земельным участкам;
- 4) несоответствие схемы расположения земельного участка утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории;
- 5) расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории.

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

Формирование земельного участка, занятого объектом недвижимости, должно осуществляться таким образом, чтобы собственник этого объекта имел возможность осуществлять его обслуживание и эксплуатацию, то есть в границы земельного участка должны входить как часть, которая занята объектом, так и часть, необходимая для его использования.

Согласно п.6 ст.11.9 ЗК 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.

Таким образом на основании вышеизложенного Комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводу о нарушении Уполномоченным органом – Министерством по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия подпункта 3 пункта 4 статьи 39.11 Земельного Кодекса, а именно уполномоченный орган обязан был проверить наличие или отсутствие оснований, предусмотренных пунктом 16 статьи 11.10 ЗК РФ при организации проведения аукциона на право аренды земельного участка с кадастровым номером 08:14:030234:1218.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия Калмыцкого УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу О необоснованной.
2. Признать нарушения подпункта 3 пункта 4 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ в действиях Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия при организации аукциона №101219/0162325/01 лот №11.
3. Выдать организатору торгов - Министерству по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия предписание об аннулировании торгов извещение №101219/0162325/01 по лоту №11.
4. Передать уполномоченному должностному лицу Калмыцкого УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

Председатель комиссии

Члены комиссии

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.