

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 75/18.1/18-AM

Резолютивная часть решения объявлена 30 ноября 2018 года.

Полный текст решения изготовлен 05 декабря 2018 года.

Комиссия по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), Управления Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (далее – Комиссия Псковского УФАС России) в составе:

Заместителя председателя Комиссии – заместителя руководителя – начальника отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России ...

Членов комиссии:

- главного специалиста-эксперта отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России;

- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок, антимонопольного контроля органов власти и рекламы Псковского УФАС России ...

в присутствии представителя Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям: начальника отдела земельных отношений по городу Пскову ... (доверенность от 30.11.2018 № 1050);

в присутствии представителя ООО «Г...» ... (доверенность от 13.01.2018 года № б/н);

в присутствии заинтересованного лица - победителя аукциона ... и его представителя ... (доверенность от 30.11.2018 года № б/н), рассмотрев жалобу № 75/18.1/18-AM на действия Организатора торгов Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям по организации и проведению открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка по Лоту № 3, расположенного по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Ж..., у дома № ..., общей площадью ... кв.м., КН 60:27:... (Извещение от ... № ... на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (далее - Псковское УФАС России) поступила жалоба от ООО «Г...» (далее - Заявитель) (вх. от 26.11.2018 года № 808-з) на действия Организатора торгов - Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям (далее – Организатор торгов) по организации и проведению открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка по Лоту № 3, расположенного по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Ж..., у дома № ..., общей площадью ... кв.м., КН 60:27:... (Извещение от ... № ... на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>).

Жалоба подана в срок, установленный частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, подготовлена в соответствии с требованиями части 6 статьи 18.1 данного Закона.

Информация о поступлении Жалобы на действия Организатора торгов размещена на официальном сайте Псковского УФАС России <http://pskov.fas.gov.ru> 28.11.2018.

В связи с рассмотрением жалобы, Псковским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Организатору торгов было направлено уведомление о

приостановление аукциона до рассмотрения Жалобы по существу (исх. от 28.11.2018 года № 3523/НБ).

В ходе заседания Комиссии принято решение о привлечении В...(победителя аукциона) в качестве лица, располагающего сведениями об обстоятельствах жалобы, в связи с тем, что рассмотрение жалобы затрагивает его права и законные интересы.

По мнению заявителя, его права могут быть нарушены, в связи с отсутствием в Извещении № ... и документации об аукционе части существенной информации о предмете аукциона, а именно отсутствие информации о публичном сервитуте по устройству подъезда к земельному участку с КН 60:27:...и складу с КН 60:27:..., расположенных по адресу: г. Псков, ул. Ж..., д. Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать предписание, приостановить торги до внесения изменений в аукционную документацию.

В соответствии со ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 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.

Организатор торгов, не согласился с вменяемыми нарушениями, представил письменные пояснения (материалы дела – возражения от 29.11.2018 года № 1/4п-17184), в которых указал, что земельный участок, выставленный на торги, формировался на основании заявления собственника земельного участка с КН 60:27:... и склада с КН 60:27:...Н... с запрашиваемым видом использования земельного участка для благоустройства территории. Администрацией города Пскова и Государственным комитетом Псковской области по охране объектов культурного наследия была согласована возможность формирования и утверждения схемы расположения земельного участка для благоустройства территории в заявленных границах без указания ограничений в его использовании. Приказом Комитета от 20.03.2017 № 1045 была утверждена схема и направлена заявителю для проведения кадастровых работ по определению начальной цены по продаже земельного участка с КН 60:27:... и принято решение о проведении аукциона от 10.10.2018 № 4380. В период приема заявок, заявлений о нарушении прав каких-либо лиц не поступало, Комитетом по данному аукциону принято 4 заявки. 21.11.2018 по результатам рассмотрения заявок Н... была не признана участником аукциона на основании пп. 2 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ, в связи с не поступлением задатка на счет, указанный в извещении о проведении торгов (Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 21.11.2018 № 84). В части наличия доступа арендатора к зданию Комитет сообщил, что в извещении о проведении торгов указано, что на земельном участке запрещается возведение ограждений, заборов, шлагбаумов и использование земельного участка для коммерческих целей.

Учитывая изложенное, Комитет просит признать жалобу ООО «Г...» необоснованной.

Изучив материалы Жалобы, заслушав пояснения Заявителя, Организатора торгов, участвующих в рассмотрении Жалобы, Комиссия Псковского УФАС России приходит к выводам:

Порядок подготовки и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности определен статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ, решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с пп. 1 п. 3 ст. 2 Закона Псковской области от 26.12.2014 года № 1469-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных

образований Псковской области и органами государственной власти Псковской области», к полномочиям Администрации области и (или) уполномоченного ею органа исполнительной власти области в области имущественных отношений и использования земельных ресурсов относятся распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе, являющемся административным центром Псковской области.

Согласно пунктам 3 и 4 Постановления Администрации Псковской области от 08.10.2015 года № 450 «Об утверждении Положения о порядке осуществления полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными в городском округе, являющемся административным центром Псковской области, и на приграничных территориях» (далее – Положение № 450), распоряжение спорным земельным участком отнесено к полномочиям Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям, оформляемые распоряжением Комитета.

Приказом Организатора торгов от 11.05.2016 № 1233 утвержден административный регламент предоставления государственной услуги «Предоставление земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, на торгах».

Из положений подпункта б пункта 81 подраздела 7 Раздела III Административного регламента следует, что ответственный специалист Организатора торгов готовит для целей, не связанных со строительством, - проект приказа комитета о проведении аукциона по продаже земельного участка либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, содержащий стартовые условия проведения аукциона, существенные условия договора купли-продажи или аренды земельного участка, либо проект решения об отказе в проведении аукциона.

Приказом Комитета от 10.10.2018 № 4380 «О проведении аукциона по продаже земельного участка в городе Пскове для благоустройства территории без возведения временных построек и объектов капитального строительства» установлено провести аукцион по продаже земельного участка из земель населенных пунктов, площадью ... кв.м, с кадастровым номером 60:27:..., расположенного по адресу: Псковская область, г. Псков, ул. Ж..., у дома № ..., для благоустройства территории без возведения временных построек и объектов капитального строительства.

... 2018 года Организатор торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-коммуникационной сети «Интернет» (www.torgi.gov.ru) опубликовал извещение о проведении аукциона № ... в соответствии со ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Извещение по Лоту № 3 содержит следующую информацию:

Реквизиты решения о проведении аукциона: Приказ Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям от 10.10.2018 года № 4380;

Тип торгов: Продажа;

Форма собственности: Неразграниченная;

Вид разрешенного использования: Отдых (рекреация);

Категория земель: Земли населенных пунктов;

Местоположение: Псковская обл., Псков г., Ж... ул., у дома № ...;

Детальное местоположение: у дома № ...;

Площадь (Квадратных метров): ...;

Параметры разрешенного строительства объекта: « - »;

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: не требуется;

Права на участок, ограничения прав: Участок находится вне границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия. На земельном участке запрещается возведение ограждений, заборов, шлагбаумов и использование земельного участка для коммерческих целей. Иные особенности использования указаны в Разделе 3 проекта Договора.

В проекте договора предметом является: купля-продажа земельного участка с кадастровым номером 60:27:...с местоположением: г. Псков, ул. Ж..., у дома № ..., площадью ... кв.м.

В пункте 3 указанного договора указаны ограничения использования и обременения участка, а именно:

- на земельном участке запрещается возведение ограждений, заборов, шлагбаумов и использование земельного участка для коммерческих целей;

- участок расположен вне границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия, вне границ территории исторического поселения регионального значения город Псков. В соответствии с п.п.11 п.1 раздела 1 режима использования земель и градостроительных регламентов в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности запрещается проведение земляных работ без предварительных археологических исследований. В соответствии с п. 3 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ необходимо согласовывать с государственным органом исполнительной власти, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия;

- в соответствии с Правилами благоустройства, санитарного содержания и озеленения города Пскова, утвержденными решением Псковской городской Думы от 29.04.2011 № 1692 (далее – Правила) осуществляется снос зеленых насаждений. Согласно пунктам 13,14,15 раздела 9 Правил благоустройства, основанием для рассмотрения вопроса о сносе зеленых насаждений является заявка лица, заинтересованного в сносе зеленых насаждений. Заинтересованное лицо направляет заявку в Администрацию города Пскова на обследование зеленых насаждений с указанием причин сноса. По итогам комиссионного обследования специалистами Управления городского хозяйства Администрации города Пскова составляется акт обследования зеленых насаждений на территории города Пскова, дающий право на снос зеленых насаждений;

- продавец гарантирует, что предмет Договора не обременен правами и претензиями третьих лиц, о которых Продавец не мог не знать.

В период с ...2018 года по ...2018 Организатором торгов было принято 4 (четыре) заявки от претендентов на участие в объявленном аукционе. Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка по Лоту № 3 от 21.11.2018 года № ..., признаны участниками аукциона с присвоением номеров карточек следующие претенденты:

1. К...- № 1;
2. ИП К...- № 2;
3. В...- № 3.

Н... отказано в допуске к участию в торгах на основании пп. 2 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ о чем заявитель был уведомлен посредством направления уведомления (материалы дела – уведомление от 22.11.2018 № 1/4п-16721).

Заявители, признанные участниками аукциона в соответствии с п. 10 ст. 39.12 ЗК РФ, были уведомлены о принятых в отношении них решениях 22.11.2018 (материалы дела – уведомления от 22.11.2018 № 1/4/п-16720).

26 ноября 2018 года состоялся аукцион в соответствии с п. 17 ст. 39.12 ЗК РФ, победителем аукциона был признан участник, предложивший наибольшую цену за указанный земельный участок, - В..., что отражено в Протоколе о результатах аукциона на право заключения договоров купли-продажи и аренды земельных участков от 26.11.2018 № ... (далее — Протокол о результатах аукциона).

В ходе заседания Комиссии победитель аукциона – В... пояснил, что информацию о выставленном земельном участке на торги КН 60:27:... (Извещению от ...2018 № ...) узнал на сайте <https://torgi.gov.ru>. В данном аукционе учувствовал лично, приобретал участок для личных целей.

Доводы Заявителя об отсутствии части существенной информации о предмете аукциона (Извещение от ...2018 № ...), а именно отсутствие информации о публичном сервитуте по устройству подъезда к земельному участку с КН 60:27:... и складу с КН 60:27:... расположенных по адресу: г. Псков, ул. Ж..., д. являются не обоснованными исходя из следующего:

Согласно п. 3 ст. 274 ГК РФ сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор

разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

В соответствии с пп. 1 п. 4 ст. 23 ЗК РФ публичный сервитут может устанавливаться для прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

Согласно п. 17 ст. 23 ЗК РФ сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 настоящего Кодекса. Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости. В соответствии со ст. 52 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация сервитута осуществляется на основании заявления лица, приобретающего право ограниченного пользования чужой вещью, или лица, права которого ограничиваются, в том числе в случае, если сведения о месте и об условиях ограниченного пользования чужим объектом недвижимости установлены судебным актом или соглашением об установлении сервитута. В случае, если заключение соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, допускается при наличии согласия органа государственной власти или органа местного самоуправления, к документам, представляемым для проведения государственной регистрации сервитута, прилагается согласие указанных органа государственной власти или органа местного самоуправления. Таким образом, сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ, п. 17 ст. 23 ЗК РФ, ст. 52 Закона о государственной регистрации недвижимости.

Комиссией установлено, что земельный участок с КН 60:27:... формировался на основании заявления и схемы расположения земельного участка Н... собственником земельного участка с КН 60:27:... и склада с КН 60:27:... и арендодателем ООО «Г...» по договору аренды нежилого помещения от 01.07.2018 года. Н... не возражала в выставлении земельного участка с КН 60:27:... на аукцион, границы и конфигурация земельного участка определялась также Н..., что подтверждается заявлением (вх. от 23.01.2017 № 1503), дополнением к заявлению (вх. от 06.02.2017 3 2719), заявлением о предоставлении земельного участка на аукционе (вх. от 16.01.2018 № 659).

Целью использования земельного участка в своих заявлениях Н... указывала благоустройство, указаний на наличие сервитута в заявлениях не имелось. В ходе заседания Комиссии документов, подтверждающих установления сервитута, также не представлено.

Изучив имеющиеся в деле материалы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, и на основании вышеизложенного Комиссия Псковского УФАС России пришла к выводу о том, что при организации Государственным комитетом Псковской области по имущественным отношениям аукциона по Лоту №3 на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Псковская обл., г. Псков, ул. Ж..., у дома № ..., общей площадью ... кв.м., КН 60:27:... (Извещение от ...2018 № ...), нарушения порядка и организации торгов отсутствуют.

Комиссия Псковского УФАС России по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью ООО «Г...» (ИНН ..., ОГРН ...) не обоснованной.

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

Зам. председателя Комиссии

