

1 2 . 1 2 . 2 0 1 8 г .
г. Тула

Комиссия Тульского УФАС России в присутствии на заседании представителя Организатора торгов – администрации муниципального образования Веневский район – начальника отдела земельных отношений комитета по земельным и имущественным отношениям администрации муниципального образования Веневский район доверенности от 30.11.2018, б/н,

в отсутствие заявителя жалобы, извещенного надлежащим образом,

рассмотрев жалобу № 3/46-2018 на действия/бездействие Организатора торгов – администрации муниципального образования Веневский район (301320, Тульская область, г. Венев, пл. Ильича, д. 4; ИНН 7123003491; ОГРН 1027101589536) при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельных участков (лот № 12), по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (лот № 21) (далее – Аукцион), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

05.12.2018г. в Тульское УФАС России поступила жалоба Украинцева В.А. на действия (бездействие) Организатора торгов – администрации муниципального образования Веневский район (301320, Тульская область, г. Венев, пл. Ильича, д. 4; ИНН 7123003491; ОГРН 1027101589536) при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельных участков (лот № 12), по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (лот № 21) (далее – Аукцион),.

Аукцион проводится на основании постановлений администрации муниципального образования Веневский район от 29.10.2018 № 944 «О проведении аукциона по продаже земельных участков», от 29.10.2018 № 945 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков».

Информация о проведении Аукциона (сообщение [№ 081118/0077928/01](#)) была размещена и опубликована:

- 08.11.2018г. на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет – <http://www.torgi.gov.ru> (а именно:

[https://torgi.gov.ru/resources/org.apache.wicket.Application/printNotification?id=31576491&prevPageN=\(Ljava.lang.String;@13eaa3c4&bidKindId=2&type=pdf\);](https://torgi.gov.ru/resources/org.apache.wicket.Application/printNotification?id=31576491&prevPageN=(Ljava.lang.String;@13eaa3c4&bidKindId=2&type=pdf);)

- 08.11.2018г. в печатном издании муниципального образования Веневский район «Красное знамя» от 08.11.2018 № 45 (10724);

- 09.11.2018г. в официальном печатном издании муниципального образования Веневский район «Вести Веневского района» от 09.11.2018 № 22(77) – стр. 6-11.

Предмет торгов по лоту № 12: земельный участок с кадастровым № 71:05:010405:2565, площадью 1200 кв.м., местоположение: Тульская область, Веневский район, пос. Мордвес (вид разрешенного использования – «Земли населенных пунктов»).

Предмет торгов по лоту № 21: земельный участок с кадастровым № 71:05:030201:5846, площадью 132 кв.м., местоположение: Тульская область, Веневский район, г. Венев, мкрн. Южный, вблизи д. 20 (вид разрешенного использования: «Магазины»).

Дата и время начала приема заявок: 09.11.2018 09:00.

Дата и время окончания приема заявок: 10.12.2018 17:00.

Дата и время проведения Аукциона: 12.12.2018 11:00.

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Тульского УФАС России – <http://tula.fas.gov.ru>.

Сканированный текст жалобы размещен во вложении к уведомлению о поступлении жалобы 3/46-2018 и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

07.12.2018г. жалоба была принята к рассмотрению Тульским УФАС России.

Краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения).

По мнению Заявителя, Организатор торгов разместил на официальном сайте для размещения информации о торгах - <http://www.torgi.gov.ru> недостоверную информацию об Аукционе, а именно: не указал, что на земельных участках, являющихся предметами лотов №№ 12, 21 Аукциона имеются самовольные постройки.

В ходе рассмотрения жалобы было установлено следующее.

1. Заявитель указал, что при осмотре земельных участков, являющихся предметами лотов № 12, 21 Аукциона им были обнаружены самовольные постройки.

По мнению Заявителя, «наличие данных построек не могло быть не известно Организатору торгов, в связи с тем, что Организатор торгов, прежде чем выставить на торги земельный участок должен убедиться, что он свободен от строений».

В связи с чем, Заявитель считает, что на официальном сайте для размещения информации о торгах - <http://www.torgi.gov.ru> была размещена недостоверная информация о проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

По мнению Заявителя, данные действия (бездействие) Организатора торгов носят общественно-опасный характер в связи с тем, что в случае если бы факт постройки не был установлен, то имеющаяся постройка могла препятствовать победителю Аукциона использовать земельный участок по назначению.

В подтверждение своих доводов, 10.12.2018 Заявителем в материалы жалобы № 3/46-2018 были представлены скриншоты Интернет-страниц с сайта Публичной кадастровой карты России - <https://pkk5.rosreestr.ru/>, а также с сайта Google-карты (<https://www.google.ru/maps/>), содержащих сведения о местоположении и статусе спорных земельных участков.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов от 10.12.2018 исх. № 09-54/7741, по заявлениям заинтересованных граждан, поступившим в администрацию муниципального образования Веневский район, для проведения аукционов по продаже земельного участка и продаже права на заключение договора аренды земельного участка были сформированы следующие земельные участки:

- земельный участок, отнесенный к категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 71:05:010405:2565, площадью 1200 кв. м, с разрешенным использованием – для производственных целей хозяйства, местоположение земельного участка: Тульская область, Веневский район, п. Мордвес (лот № 12), какие либо ограничения прав пользования земельным участком отсутствуют;

- земельный участок, отнесенный к категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 71:05:030201:5846, площадью 132 кв. м, разрешенное использование – для строительства магазина, расположенный по адресу: Тульская область, Веневский район, г. Венев, м-н, Южный, вблизи д. 20 (лот № 21), какие либо ограничения прав пользования земельным участком отсутствуют.

В письменных пояснениях Организатора торгов указано, что земельный участок с кадастровым № 71:05:010405:2565 (лот № 12 Аукциона) имеет смежные границы с земельным участком с кадастровым № 71:05:010405:468,

на котором расположены производственные здания, находящиеся в собственности частного лица. Земельный участок с кадастровым № 75:05:030201:5846 (лот № 21 Аукциона) имеет смежные границы с земельным участком с кадастровым № 71:05:030201:520, на котором расположено здание магазина. Земельный участок с кадастровым № 71:05:030201:520 находится на праве аренды у гр. <Т>.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов от 10.12.2018 исх. № 09-54/7741, «при подготовке схем расположения земельных участков (лоты №№ 12, 21 Аукциона) на кадастровых планах территории межевая организация ООО «Геодизайн» приложила пояснения, согласно которому на образуемых земельных участках отсутствуют объекты капитального строительства».

Комиссия Тульского УФАС России, рассмотрев данный довод Заявителя, установила следующее.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

По правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка, аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящихся в муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, 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, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Исходя из требований подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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](#) данного 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.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения

- **об обязательстве по сносу** здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке **и в отношении которых принято решение о сносе** самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;
- **об обязательстве по сносу** здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке **и в отношении которых принято решение о сносе** самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки, в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;
- **об обязательстве по приведению в соответствие** с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке **и в отношении которых принято решение о сносе** самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

1) Относительно предмета **лота № 12 Аукциона** - земельный участок с

кадастровым номером 71:05:010405:2565 установлено следующее.

В материалы жалобы № 3-46/2018 представлено постановление администрации муниципального образования Веневский район от 08.08.2018 № 728 «Об утверждении схемы расположения земельного участка», утвердившее схему расположения земельного участка, сформированного из земель государственной собственности, отнесенного к категории земель населенных пунктов, площадью 1200 кв.м, местоположение земельного участка: Тульская область, Венев Веневский район, п. Мордвес, расположенного в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории 71:05:010405 (объект землеустройства) разработана ООО «Геодизайн», согласована с начальником сектора по архитектуре администрации муниципального образования Веневский район и главой администрации муниципального образования Мордвесское Веневского района.

Также в материалы жалобы № 3-46/2018 представлен межевой план, подготовленный кадастровым инженером Петуховой евной (№ в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 1805, № в реестре Ассоциации СРО «Объединение профессионалов кадастровой деятельности 1217) в результате выполнения кадастровых работ, в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по местоположению: Тульская область, Веневский район, п. Мордвес. Заказчиком кадастровых работ в отношении данного земельного участка являлся Захаров Сергей Владимирович.

В пункте 4 «Сведения о наличии объектов недвижимости на исходных земельных участках» указанного межевого плана проставлены прочерки, ввиду отсутствия на образуемом земельном участке объектов недвижимости.

Кроме того, согласно Заключению кадастрового инженера Петуховой Н.Н., представленного в материалы жалобы № 3/46-2018, «в ходе проектных работ по образованию земельного участка по адресу: Тульская область, Веневский район, п. Мордвес было проведено обследование образуемого земельного участка. В ходе визуального осмотра объектов капитального строительства на образуемом земельном участке не обнаружено».

2) Относительно предмета **лота № 21 Аукциона** - земельный участок с кадастровым номером 75:05:030201:5846 установлено следующее.

Организатором торгов в материалы настоящей жалобы было представлено постановление администрации муниципального образования Веневский район от 05.09.2018 № 824 «Об утверждении схемы расположения земельного

участка», утвердившего схему расположения земельного участка, сформированного из земель государственной собственности, отнесенного к категории земель населенных пунктов, площадью 132 кв.м., местоположение земельного участка: Тульская область, Веневский район, г. Венев, м-н Южный, вблизи д. 20, прилегающего к земельному участку с кадастровым № 71:05:030201:520, расположенного в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОТ) (предмет лота № 21 Аукциона).

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории: ЗУ1 ориентировочной площадью 132 кв. м была разработана ООО «Геодизайн», согласована с начальником сектора по архитектуре администрации муниципального образования Веневский район.

В материалы жалобы № 3-46/2018 также был представлен межевой план, подготовленный кадастровым инженером (№ в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 1805, № в реестре Ассоциации СРО «Объединение профессионалов кадастровой деятельности 1217) в результате выполнения кадастровых работ, в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по местоположению: Тульская область, Веневский район, г. Венев, м-н Южный, вблизи д. 20. Заказчик кадастровых работ в отношении данного земельного участка - <Т>.

В соответствии с Заключением кадастрового инженера, представленном в материалы жалобы № 3/46-2018, «в ходе проектных работ по образованию земельного участка по адресу: Тульская область, Веневский район, г. Венев, м-н Южный, вблизи д. 20, прилегающего к земельному участку с кадастровым номером 71:05:030201:520 было проведено обследование образуемого земельного участка. В ходе визуального осмотра объектов капитального строительства на образуемом земельном участке не обнаружено».

На основании вышеизложенного, представленные Организатором торгов в материалы настоящей жалобы документы, а именно, схемы расположения, утвержденные соответствующим актами администрации муниципального образования Веневский район, межевые планы на спорные земельные участки (предметы лотов №№ 12, 21 Аукциона), подготовленные в соответствии с требованиями действующего законодательства, свидетельствуют **об отсутствии** на земельных участках с кадастровыми №№ 71:05:010405:2565, 71:05:030201:5846 **объектов капитального строительства**.

Доказательств (фото-, видеоматериалы и т.п.), указывающих на наличие на спорных земельных участках (предметы лотов №№ 12, 21 Аукциона) объектов **самовольных построек** в материалы жалобы № 3/46-2018 представлено не было.

Комиссия считает необходимым отметить, что представленные Заявителем в

материалы жалобы скриншоты Интернет-страниц с сайта Публичной кадастровой карты России - <https://pkk5.rosreestr.ru/>, содержащих сведения о местоположении и статусе спорных земельных участков не могут свидетельствовать о наличии/отсутствии на данных земельных участках (предметы лотов №№ 12, 21 Аукциона) объектов самовольных построек, поскольку невозможно установить точность совпадения границ картографической основы относительно кадастровых границ земельных участков, размещенных на сайте <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

Таким образом, действия Организатора торгов при размещении информационного сообщения о проведении Аукциона на официальном сайте для размещения информации о торгах – <http://torgi.gov.ru/> в части описания предметов лотов №№ 12, 21 Аукциона соответствуют требованиям действующего законодательства и не могут служить основаниями для отмены торгов.

По результатам рассмотрения жалобы по существу, Комиссия принимает решение о признании жалобы № 3/46-2018 <У> необоснованной.

Оценив доказательства и доводы, представленные лицами, участвующими в рассмотрении жалобы и руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу № 3/46-2018 <У> необоснованной.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.