

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-180/2021

по результатам рассмотрения жалобы <...> на нарушение процедуры организации и проведения торгов

05.03.2021

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 02.03.2021

Решение в полном объеме изготовлено 05.03.2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции»), на нарушение процедуры торгов (далее — Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, зам. руководителя-начальник отдела;

Капранчиков А.В. - член Комиссии, старший государственный инспектор;

Грибанова Н.А. - член Комиссии, ведущий специалист-эксперт,

в присутствии: представителя организатора торгов — отдела имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района Воронежской области — <...>, в отсутствие представителей с надлежащим образом оформленными полномочиями уведомленного заявителя <...>, рассмотрев жалобу на действия отдела имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района Воронежской области (далее — Организатор торгов) при организации и проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 36:25:3600002:380, общей площадью 1761 кв.м. (идентификационный номер торгов 110221/1697117/03), в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции»,

у с т а н о в и л а:

18.02.2021г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба <...> (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — отдела имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района Воронежской области при организации и проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 36:25:3600002:380, общей площадью 1761 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Рамонский муниципальный район, с. Новоживотинное, пер. Шоссейный, 1/3, с видом разрешенного использования: огородничество (далее — Аукцион).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению.

Статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции» установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, который распространяется только на те торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством РФ. К числу торгов, проведение которых является обязательным, относятся, в том числе торги, организуемые в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством факсимильной и электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

В течении срока рассмотрения жалобы однократно объявлялся перерыв в целях полного и всестороннего рассмотрения обстоятельств настоящего дела.

Как следует из доводов жалобы, по мнению заявителя Организатором торгов нарушены требования Земельного кодекса РФ в части организации Аукциона по

продаже права аренды земельного участка с видом разрешенного использования: огородничество, который не может являться предметом торгов вследствие нахождения территории этого участка объектов электросетевого хозяйства (линия ЛЭП), газопровода. Дополнительно Заявителем приводятся доводы, что организация аукциона препятствует Заявителю в пользовании смежным земельным участком, принадлежащим ей на праве собственности – отсутствует свободный доступ в жилой дом и магазин. Доводов и описания обстоятельств, свидетельствующих об ограничении конкуренции при организации торгов или препятствовании к подаче заявки и участию в Аукционе Заявителем не приводится.

В просительной части жалобы Заявителем сформулированы следующие требования — выдать предписание об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 36:25:3600002:380.

Представитель Организатора торгов выразил не согласие с доводами жалобы по основаниям, изложенным в возражениях, в удовлетворении требований, указанных в жалобе <...>, просит отказать.

Изучив имеющиеся материалы дела, выслушав пояснения представителя Организатора торгов, в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции», Комиссия установила следующее.

Администрацией Ramonского муниципального района 20.01.2021г. издано постановление № 19-и «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования: огородничество».

В соответствии со ст. 39.11 Земельного кодекса РФ 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. Пунктом 11 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ определено, что организатором Аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

В содержании текста извещения (файл «НОВОЕ Извещение Сайт Аукцион.doc») имеются следующие сведения об организаторе торгов и об уполномоченном органе. Организатор аукциона – отдел имущественных и земельных отношений администрации Ramonского муниципального района Воронежской области. Уполномоченный орган: Администрация Ramonского муниципального района Воронежской области.

В соответствии со статьей 39.2 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 Земельного кодекса РФ (далее – уполномоченный орган).

На основании данного нормативного акта отделом имущественных и земельных отношений администрации Ramonского муниципального района Воронежской области выступает Уполномоченным органом при организации и проведении Аукциона.

Комиссия Воронежского УФАС России, ознакомившись с электронной страницей извещения № 110221/1697117/03 на официальном сайте российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», электронными

документами, содержащимися в составе извещения установила, что в частном рассматриваемом случае, на основании постановления администрации Рамонского муниципального района от 20.01.2021г № 19-и «О проведении аукциона...» от лица Уполномоченного органа – администрации Рамонского муниципального района, которая является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления выступает структурное подразделение органа местного самоуправления – отдел имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района Воронежской области.

По информации, предоставленной Организатором торгов Комиссии Воронежского УФАС России, на участие в аукционе за истекший срок периода приема заявок до рассмотрения настоящего дела по существу заявок на участие в Аукционе не поступало.

Представитель Организатора торгов пояснил Комиссии, что на спорном земельном участке расположен объект электросетевого хозяйства – линия ЛЭП. В подтверждение данного факта в материалы дела предоставлены фотоматериалы, выписка из Единого государственного реестра недвижимости 29.01.2021г. № КУВИ-002/2021-5496117 в «Разделе 1» которой указано «Земельный участок частично расположен в границах зоны с реестровым номером 36:25-6.1369 от 21.09.2020, вид/наименование: Охранная зона объекта: ВЛ 0,4 кВ № 1 ТП 674 ПС Новоживотинное (12023472/С), тип: Охранная зона инженерных коммуникаций, дата решения: 26.08.2013, номер решения: 736, источник официального опубликования: Собрание законодательства Российской Федерации от 2 сентября 2013 г. N 35 ст. 4522, дата решения: 24.08.2020, номер решения: ВЛ/1996, наименование ОГВ/ОМСУ: Представитель Филиала ПАО «МРСК Центра» по нотариальной доверенности».

Сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства систематизируются в государственном информационном ресурсе - государственном реестре недвижимости, при условии, что в отношении таких объектов недвижимости осуществлен государственный кадастровый учет и им присвоен кадастровый номер.

Кадастровый паспорт объекта определяет все основные характеристики земельного участка и является необходимым документом для всех видов сделок с земельным участком. Внесённые в государственный реестр недвижимости сведения, предоставляются органами Росреестра по запросу заинтересованных лиц.

В выписке из Единого государственного реестра недвижимости 29.01.2021г. № КУВИ-002/2021-5496117 об объекте недвижимости – земельном участке 36:25:3600002:380 в «Разделе 1» имеется указание на наличие линии ЛЭП, что земельный участок, являющийся предметом Аукциона, расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций.

Данные государственного учета в реестре недвижимости не являются закрытой информацией, доступной только определенному кругу лиц. Общеизвестные сведения об объектах недвижимости, внесенные в ЕГРН, предоставляются по запросам любых лиц. В частности, сведения могут быть предоставлены в виде кадастрового паспорта, который представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, выписки из ЕГРН (которая имеется в материалах настоящего дела), в которой содержатся характеристики конкретного объекта недвижимости. Предоставление сведений является государственной услугой, получение которой доступно любому правоспособному гражданину.

Статьей 39.11 Земельного кодекса РФ установлен закрытый перечень случаев, когда земельный участок не может являться предметом аукциона.

Комиссия Воронежского УФАС России исследовав требования Земельного кодекса РФ пришла к единому мнению, что земельный участок 36:25:3600002:380, находящийся в муниципальной собственности, не обладает теми необходимыми признаками, которые свидетельствуют, что данный земельный участок (право аренды) не может быть предметом Аукциона только при наличии одного квалифицирующего признака – наличия линии ЛЭП (участок расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций).

Следовательно, установив на основании вышеперечисленных документов, отсутствие запрета на использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением - огородничество, Комиссия считает не подтвержденным довод жалобы Заявителя, что данный земельный участок не может являться предметом Аукциона.

Документов государственного учета недвижимости, свидетельствующих о расположении на принадлежащем заявителю земельном участке 36:25:3600002:383 зданий, строений сооружений индивидуального жилого или коммерческого характера Комиссии Воронежского УФАС представлено не было, следовательно Комиссия лишена возможности сделать вывод о препятствовании Организатором торгов Заявителю в пользовании смежным земельным участком, принадлежащим ей на праве собственности – отсутствует свободный доступ в жилой дом и магазин.

Доказательств, сведений о нахождении на территории земельного участка с кадастровым номером 36:25:3600002:380 газопроводов, Комиссии Воронежского УФАС России сторонами дела не предоставлено. Из имеющихся материалов дела данного факта не установлено.

Подтверждения доводов Заявителя, что публикация извещения о проведении Аукциона, возможное последующее предоставление земельного участка 36:25:3600002:380 в аренду, препятствует Заявителю жалобы в пользовании смежным земельным участком, принадлежащим ей на праве собственности, Комиссией антимонопольного органа не установлено. Признаков ограничения конкуренции при организации Аукциона или ограничение возможности подачи заявок на участие в Аукционе, Комиссией антимонопольного органа при рассмотрении настоящего дела не выявлено.

Оценив пояснения сторон и представленные доказательства, Комиссия рассмотрев доводы жалобы <...> в пределах предоставленных полномочий не установила фактов нарушения порядка организации процедуры Аукциона и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23 Закона «О защите конкуренции», Комиссия

р е ш и л а:

Признать жалобу <...> на действия организатора торгов — отдел имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района Воронежской области при организации и проведении торгов в форме аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 36:25:3600002:380, общей площадью 1761 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Рамонский муниципальный район, с. Новоживотинное, пер. Шоссейный, 1/3, с видом разрешенного использования: огородничество (реестровый номер извещения о проведении торгов на 110221/1697117/03), необоснованной.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет».

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со

дня его вынесения.
Председатель Комиссии
Члены Комиссии

А.В. Логошин
А.В. Капранчиков
Н.А. Грибанова