

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Красноармейского муниципального района

456660, Челябинская область, Красноармейский район, село Миасское, ул. Пионера, д. 39

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/10/18.1-2927/2022

«27» октября 2022 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, Комиссия), в составе:

Председателя

<...> - руководителя Челябинского УФАС России;

Комиссии:

Членов

Комиссии:

<...> - начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...> - ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее – Заявитель) на действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Красноармейского муниципального района (далее – Комитет, организатор торгов), выразившиеся в нарушении порядка размещения информации о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, Красноармейский район, село Миасское, ул. Советская, д. 6-А, с кадастровым номером 74:12:1107024:761, для средне этажной жилой застройки (многоквартирные дома в 5-12 этажей) (далее – земельный участок), (далее – Аукцион, торги),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Комитета, выразившиеся в нарушении порядка размещения информации о проведении Аукциона.

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт торгов) отсутствует извещение о проведении Аукциона.

На земельном участке расположены объекты капитального и некапитального

строительства (гаражи). При этом в извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения об ограничениях прав на земельный участок и расположенных на нем объектах, за исключением сведений о частичном нахождении земельного участка в охранной зоне инженерных коммуникаций.

В связи с указанным Заявитель просит признать жалобу обоснованной, признать в действиях организатора торгов нарушение требований действующего законодательства, выдать Комитету предписание об аннулировании торгов.

Комитетом по доводам жалобы представлены письменные пояснения, на заседании Комиссии указано следующее.

Администрацией Миасского сельского поселения, входящего в состав Красноармейского муниципального района Челябинской области, 09.03.2022 были проведены публичные слушания по утверждению проекта межевания территории западнее нежилого здания - кафе «Вечернее», расположенного по адресу: с. Миасское, ул. Советская, 4.

Официальная публикация о проведении публичных слушаний была размещена в газете района «Маяк» от 25.02.2022 № 7 и на официальном сайте администрации Миасского сельского поселения.

Генеральным планом Красноармейского муниципального района выделенная зона предусмотрена для многоквартирной застройки. Правилами землепользования застройки Миасского сельского поселения на выбранном земельном участке предусмотрено строительство многоквартирного жилого дома.

По результатам публичных слушаний на основании представленного проекта межевания и застройки земельного участка был утвержден представленный проект межевания и принято решение о проведении работы по выкупу с собственниками гаражей - капитальных строений с кадастровыми номерами 74:12:1107024:349 и 74:12:1107024:350.

На выбранном земельном участке, которому впоследствии был присвоен адрес: с. Миасское, ул. Советская, 6а и кадастровый номер 74:12:1107024:761, помимо капитальных строений - гаражей, по краям участка имеются самовольно размещенные металлические гаражи (27 шт), не являющиеся капитальными строениями и поставленные без необходимых разрешительных согласований. Администрацией Миасского сельского поселения было принято решение о выделении земельного участка для размещения этих гаражей на других земельных участках, которые предусмотрены именно для временного размещения гаражей. В настоящее время на сайте администрации Миасского сельского поселения размещено объявление о приеме заявлений и о схеме размещения гаражей в определенных кварталах.

По вопросу гаражей — капитальных строений, администрацией Миасского сельского поселения были достигнуты соглашения с собственниками. Объекты недвижимости были отчуждены собственниками в соответствии со ст. 239.2 Гражданского кодекса РФ. Денежные средства перечислены, право собственности на объекты зарегистрировано за муниципальным образованием «Миасское сельское поселение».

В настоящее время снос гаражей не произведен в связи с затруднением проезда техники к ним из-за стоящих по краю металлических гаражей. Комитетом была подготовлена аукционная документация о продаже права заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:12:1107024:761.

Извещение о проведении аукциона было размещено в газете «Маяк» от 02.09.2022 № 34, на официальном сайте администрации Красноармейского муниципального района. Прием заявок - до 07.10.2022. Протоколом комиссии от 10.10.2022 аукцион был признан несостоявшимся на основании п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

На земельном участке с кадастровым номером 74:12:1107024:761 отсутствуют здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, участок не обременен правами третьих лиц, не ограничен в пользовании. Два имеющихся гаража являются собственностью муниципального образования «Миасское сельское поселение» и будут снесены.

Изучив представленные материалы, выслушав мнения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Распоряжением Комитета от 30.08.2022 № 299-р «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» принято решение о проведении Аукциона, утверждено извещение о проведении Аукциона.

Комитетом данное распоряжение опубликовано в печатном издании – газете «Маяк» №34 (110027) от 02.09.2022.

Согласно указанному Распоряжению дата окончания приема заявок – 07.10.2022; дата рассмотрения заявок – 10.10.2022; дата проведения аукциона – 13.10.2022.

1. Пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Однако, извещение о проведении Аукциона на официальном сайте торгов отсутствует, в связи с чем потенциальные участники торгов не имели возможности узнать о проведении Аукциона и ознакомиться с извещением о проведении Аукциона.

Указанное подтверждается тем, что Протоколом рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 10.10.2022 Аукцион признан несостоявшимся ввиду отсутствия заявок на участие в торгах.

Таким образом, в нарушение пункта 19 статьи 39.11 ЗК РФ Комитетом не обеспечено размещение извещения о проведении Аукциона на официальном сайте торгов. В связи с чем соответствующий довод Заявителя признан обоснованным.

1. Подпунктом 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе если 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.

Согласно доводам жалобы, на земельном участке в настоящее время расположены объекты капитального и некапитального строительства (гаражи).

Комитетом не отрицается факт нахождения на земельном участке указанных объектов.

Вместе с тем, Комитетом представлены сведения о том, что на земельном участке находятся только два объекта капитального строительства, с собственниками которых Администрацией Миасского сельского поселения заключены соглашения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд от 08.06.2022. При этом остальные – объекты некапитального строительства, которые могут быть перемещены.

Также Комитетом представлена информация о публикации 29.09.2022 на официальном сайте администрации Миасского сельского поселения объявления о приеме заявлений о включении места для размещения некапитального гаража либо стоянки технических или других средств передвижения инвалидов для включения в схему размещения некапитальных гаражей либо стоянок технических или иных средств передвижения инвалидов.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией установлено, что два объекта капитального строительства, расположенные на земельном участке, на день рассмотрения жалобы не снесены в связи с затруднением проезда к ним технических средств из-за стоящих рядом металлических гаражей (объектов некапитального строительства).

Таким образом, Комитетом не осуществлены действия по сносу объектов капитального строительства и освобождению земельного участка от объектов некапитального строительства, в связи с чем у потенциального победителя торгов могли возникнуть дополнительные временные и финансовые затраты при использовании земельного участка.

При этом, извещением о проведении Аукциона не установлено, что на земельном участке расположены здания, сооружения, передаваемые совместно с этим земельным участком.

Следовательно, действия Комитета по проведению Аукциона в отношении

земельного участка, на котором размещены здание, сооружение, которые не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, является нарушением порядка проведения Аукциона, предусмотренного подпунктом 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Довод Заявителя о том, что на рассматриваемом земельном участке размещены объекты капитального и некапитального строительства, что является обременением/ограничением земельного участка признан обоснованным.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок **от трех** до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Пунктом 14 извещения о проведении Аукциона установлено, что срок действия договора аренды земельного участка составляет **33 месяца** (2,9 лет).

Представитель Комитета на заседании Комиссии пояснил, что указанный срок установлен в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 года № 264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (далее – Приказ).

Однако, данным Приказом установлен срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений (за исключением уникальных объектов капитального строительства) в зависимости от площади объекта капитального строительства.

Согласно извещению о проведении Аукциона вид разрешенного использования земельного участка – для среднеэтажной жилой застройки (многоквартирные дома в 5-12 этажей), однако, извещение не содержит сведений о площади объекта капитального строительства, который будет построен на земельном участке.

Следует отметить, что Приказ устанавливает **минимальный** срок договора аренды земельного участка, на котором планируется строительство зданий, сооружений.

Таким образом, действия Комитета по утверждению извещения о проведении Аукциона, содержащего сведения о сроке заключения договора аренды

земельного участка 33 месяца, являются нарушением порядка проведения Аукциона, предусмотренного подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ.

С учетом того, что Аукцион признан несостоявшимся ввиду отсутствия заявок на участие в нем, Комиссия считает не выдавать предписание об аннулировании торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица на нарушение порядка размещения информации о проведении Аукциона обоснованной.

2. Признать действия Комитета при организации и проведении Аукциона нарушением порядка проведения Аукциона, установленного подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8, подпунктом 9 пункта 8, пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комитету не выдавать.

4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

<...> (351) 265-93-79