

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы физического лица на действия организатора торгов при проведении аукционов по продаже земельных участков № 062/01/18.1-255/2019

03 июня 2019 года г. Рязань

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: председателя Комиссии < > помощника руководителя, членов Комиссии: < > начальника отдела антимонопольного контроля органов власти, < > специалиста-эксперта отдела контроля товарных и финансовых рынков,

при участии представителя организатора торгов – главы администрации муниципального образования – Заборьевское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области (далее – администрация, организатор торгов) < > (полномочия подтверждены выпиской из решения избирательной комиссии муниципального образования – Заборьевское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области от 17.02.2014 № 159),

при участии заявителя – < > (далее – заявитель) (личность установлена на основании паспорта),

рассмотрев жалобу заявителя на действия организатора торгов при проведении аукционов по продаже земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0080123:561, 62:15:0080123:562, 62:15:0080123:563 (извещения от 17.04.2019 № 170419/8861369/01, 170419/8861369/02, 170419/8861369/03 опубликованы на сайте <https://torgi.gov.ru/>),

УСТАНОВИЛА:

20.05.2019 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области поступила жалоба < > на действия администрации при проведении аукционов по продаже земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0080123:561, 62:15:0080123:562, 62:15:0080123:563, расположенных по адресу: Рязанская обл., Рязанский р-н, с. Заборье (вх. № 2419).

По мнению заявителя, организатором торгов нарушены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Нарушение выразилось в том, что в извещениях о проведении аукционов отсутствует информация об ограничениях и обременениях, имеющихся у реализуемых земельных участков.

В частности, заявитель указывает, что согласно данным генерального плана Заборьевского сельского поселения земельные участки с кадастровыми номерами 62:15:0080123:561, 62:15:0080123:562, 62:15:0080123:563 находятся в непосредственной близости от объектов культурного (археологического) наследия «Солотчинское селище II» и «Солотчинское селище III-Б».

Следовательно, реализуемые на торгах земельные участки непосредственно

связаны с земельными участками, на которых находятся объекты культурного наследия, что по мнению заявителя, свидетельствует о распространении на них требований пункта 3 статьи 36 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах катерного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В соответствии с указанной правовой нормой строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Кроме того, на земельные участки с кадастровыми номерами 62:15:0080123:561, 62:15:0080123:562, 62:15:0080123:563 распространяется требование статьи 30 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах катерного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» о необходимости проведения государственной историко-культурной экспертизы указанных в пункте 3 статьи 36 настоящего закона документов.

Все вышеуказанные обстоятельства влекут за собой финансовые и временные затраты, являются крайне обременительными для потенциального собственника.

Изучив представленные документы и сведения, выслушав мнение уполномоченного органа, Комиссия установила следующее.

Аукционы по продаже земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0080123:561, 62:15:0080123:562, 62:15:0080123:563 проводились в соответствии с требованиями статей 39.11, 39.12 ЗК РФ на основании постановлений администрации от 16.04.2019 № 200, 201, 202.

Предмет аукционов – продажа права собственности на земельный участок с кадастровым номером 62:15:0080123:561, общей площадью 27293 кв.м, земельный участок с кадастровым номером 62:15:0080123:562, общей площадью 24135 кв.м, земельный участок с кадастровым номером 62:15:0080123:563, общей площадью 95477 кв.м. Указанные земельные участки расположены по адресу: Рязанская обл., Рязанский р-н, с. Заборье.

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование: для рекреационного использования (участки с кадастровыми номерами 62:15:0080123:561, 62:15:0080123:562); для ведения сельскохозяйственного производства (участок с кадастровым номером 62:15:0080123:563).

Извещения о проведении аукционов № 170419/8861369/01, 170419/8861369/02, 170419/8861369/03 размещены на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> 17.04.2019.

Дата и время начала срока подачи заявок: 18.04.2019 с 10.00.

Дата и время окончания срока подачи заявок: 16.05.2019 в 16.00.

Дата, время и проведения аукционов: 22.05.2019 в 11.00.

Подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ содержит требование о необходимости включения в состав извещения о проведении аукциона информации о правах на земельный участок и об ограничениях этих прав.

Комиссией установлено, что организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru/> вместе с извещениями о проведении аукционов были опубликованы выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – выписка из ЕГРН) на земельные участки с кадастровыми номерами 62:15:0080123:561, 62:15:0080123:562, 62:15:0080123:563.

В соответствии с указанными выписками ограничения прав и обременения земельных участков не зарегистрированы.

Кроме того, частью 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» к ограничениям прав и обременениям недвижимого имущества отнесены: сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, Комиссия антимонопольного органа считает, что расположение реализуемых на торгах земельных участков в непосредственной близости с объектами культурного (археологического) наследия не может являться ограничением либо обременением прав в отношении данных земельных участков.

Исходя из содержания подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ у организатора торгов отсутствует обязанность включать в состав извещения о проведении аукциона информацию, на которую ссылается заявитель.

Довод о необходимости несения дополнительных финансовых и временных затрат, связанных с оформлением проектной документации и проведением государственной историко-культурной экспертизы, Комиссия считает необоснованным, поскольку он не свидетельствует о нарушении организатором торгов требований, установленных законом.

Согласно части 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Рязанского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу < > на действия администрации муниципального образования – Заборьевское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области при проведении аукционов по продаже земельных участков с кадастровыми номерами 62:15:0080123:561 (извещение № 170419/8861369/01), 62:15:0080123:562 (извещение № 170419/8861369/02), 62:15:0080123:563 (извещение № 170419/8861369/03), расположенных по адресу: Рязанская обл., Рязанский р-н, с. Заборье, необоснованной.

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

Председатель комиссии: < >

Члены Комиссии: < >

< >