

Исх. №АЯ-04/15324 от 19.11.2020 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя организатора торгов МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» – <...> – (должностное лицо) (доверенность от 17.09.2020г. №13148/кзюи-исх), в отсутствие заявителя <...> – (физическое лицо), о времени и месте рассмотрения жалобы уведомленным надлежащим образом, рассмотрев жалобу <...> – (физическое лицо) (вх. №15566/ж от 10.11.2020 г.) на действия организатора торгов МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» при проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, из земель населенных пунктов, номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/100920/0076470/01> (лот №2 (кадастровый номер – 16:50:270101:1540),

У С Т А Н О В И Л А:

Извещение о проведении торгов №100920/0076470/01 опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> 10.09.2020г.

Организатор аукциона – МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани».

Предмет аукциона – размер ежегодной арендной платы по договору аренды земельного участка.

Лот №2:

Номер лота	Лот №2
Местоположение земельного участка	Республика Татарстан, МО «г.Казань», г.Казань, Советский район, ул.Дэртле
Площадь	700 кв.м
Кадастровый номер	16:50:270101:1540
Разрешенное использование	Индивидуальное жилищное строительство
Правообладатель	Муниципальное образование г.Казань
Срок аренды	20 лет
Начальный размер ежегодной арендной платы	1 369 000,0 руб.
Шаг аукциона (3% от	41 070,0 руб.

начальной цены)	
Задаток (100% от начальной цены)	1 369 000,0 руб.
Основание для проведения аукциона	Постановление Исполнительного комитета г.Казани от 27.12.2019 №4685 «Об утверждении схемы расположения земельного участка по ул.Дэртле на кадастровом плане территории для реализации с торгов»

Дата и время начала приема заявок: 17.09.2020 с 09.00 часов.

Дата и время окончания приема заявок: 19.10.2020 до 12.00 часов.

Дата, время и место рассмотрения заявок на участие в аукционе: 20.10.2020 в 14.00 часов по адресу: г.Казань, ул. Баумана, 52/7, 3 этаж, актовый зал.

Дата, время и место проведения аукциона: 23.10.2020 в 10.00 часов по адресу: г.Казань, ул. Баумана, 52/7, 3 этаж, актовый зал.

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проведены с нарушением норм действующего законодательства, а именно организатором торгов неправомерно выставлен на реализацию земельный участок по лоту №2.

Организатор торгов, с доводами изложенными в жалобе не согласился, представил письменные и устные пояснения, а также документацию по торгам, которая приобщена к материалам дела.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N223-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.

Рассматриваемый аукцион проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N136-ФЗ, на основании приказа Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета г.Казани от 10.09.2020 №1387/КЗИО-ПК.

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения документации аукциона приходит к следующим выводам.

Согласно части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа

местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

- 1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;
- 2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);
- 3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- 4) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории;
- 5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Частью 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

В соответствии с частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- 1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";
- 2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) 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 настоящего 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;

9) 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;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Согласно части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Комиссией установлено, что земельный участок с кадастровым номером 16:50:270101:1540 площадью 1335 кв.м по ул.Дэртле для индивидуального жилищного строительства сформирован постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 14.08.2014 №4856 «Об утверждении схемы расположения земельного участка по ул.Дэртле на кадастровом плане территории для реализации с аукционных (конкурсных) торгов», подготовленным Управлением архитектуры и градостроительства г.Казани.

Постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 27.12.2019 №4685 «Об утверждении схемы расположения земельного участка по ул.Дэртле на кадастровом плане территории для реализации с торгов» из земельного участка с кадастровым номером 16:50:270101:1540 с сохранением исходного в измененных границах образован

земельный участок площадью 635 кв.м по ул.Дэртле (поставлен на кадастровый учет под номером 16:50:270101:2660).

Таким образом, образовано два земельных участка площадью 635 кв.м и 700 кв.м по ул.Дэртле.

Согласно пункту 1 постановления Исполнительного комитета г.Казани от 27.12.2019 №4685 «Об утверждении схемы расположения земельного участка по ул.Дэртле на кадастровом плане территории для реализации с торгов» постановление Исполнительного комитета г.Казани от 14.08.2014 №4856 «Об утверждении схемы расположения земельного участка по ул.Дэртле на кадастровом плане территории для реализации с аукционных (конкурсных) торгов» признано утратившим силу.

Во исполнение постановления от 27.12.2019 №4685 приказом Комитета от 10.09.2020 №1387/КЗИО-ПК земельный участок с кадастровым номером 16:50:270101:1540 площадью 700 кв.м по ул.Дэртле для индивидуального жилищного строительства выставлен на аукцион на право заключения договора аренды земельных участков, объявленный на 10.00 часов 23.10.2020г. (лот №2).

Согласно доводу заявителя, к земельному участку выставленному на аукцион по лоту №2 примыкает здание, обозначенное на карте адресом ул. Дэртле, д.30, которое используется как жилое. Граница земельного участка проходит непосредственной в близости от указанного объекта. Кроме того, на земельном участке находятся остатки забора с калиткой, собственник которого неизвестен.

Согласно пояснениям организатора торгов, в соответствии с решением Казанской Городской Думы от 23.08.2012 №3-16, полномочия по подготовке документов по формированию земельных участков на территории г.Казани, а также по подготовке проектов правовых актов Исполнительного комитета г.Казани об утверждении схем расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории (в том числе выставляемых на аукцион) возложены на Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани.

Кроме того, в результате мероприятий муниципального земельного контроля установлено, что земельный участок свободен от каких-либо объектов, территория частично ограждена забором.

Организатором торгов представлен акт обследования земельного участка органа муниципального земельного контроля №2679 (по земельному участку с кадастровым номером 16:50:270101:1540) от 27.05.2020г., в соответствии с которыми установлено, что земельные участки свободны от каких-либо объектов, территория частично ограждена забором.

Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что в адрес Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани поступило письмо Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета г.Казани от 02.07.2019 №79778-ПСП о рассмотрении возможности реализации земельного участка с кадастровым номером 16:50:270101:1540 с аукциона путем образования из него нескольких земельных участков.

Постановлением Исполнительного комитета г.Казани от 27.12.2019 №4685 «Об утверждении схемы расположения земельного участка по ул.Дэртле на кадастровом плане территории для реализации с торгов» из земельного участка с кадастровым номером 16:50:270101:1540 образованы земельные участки площадью 635 кв.м и 700 кв.м по ул.Дэртле.

Управлением архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани направлены запросы в эксплуатирующие организации (МУП «Водоканал», АО «Сетевая компания», ООО «ГазпромТрансгаз г.Казани») о предоставлении технических условий и информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения земельных участков на 2020 год.

Управлением подготовлены и направлены в Комитет паспорта земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:270101:1540 площадью 700 кв.м, 16:50:270101:2660 площадью 635 кв.м от 20.05.2020 №75847-ПЗУ, 75850-ПЗУ.

Таким образом, подготовка документов по формированию земельных участков, а также подготовка проекта правового акта Исполнительного комитета г.Казани об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте осуществляется Управлением архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани, а не организатором торгов МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани».

Комиссия отмечает, что рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов осуществляется по правилам, установленным статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия 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.

В ходе рассмотрения дела, нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах Комиссией не установлено, ограничения конкуренции среди потенциальных участников торгов не выявлено.

Кроме того, вопросы по рассмотрению нарушений земельного законодательства, а также споров, связанных с формированием земельных участков, в силу отсутствия у антимонопольного органа полномочий не могут быть рассмотрены по существу, если при этом не нарушаются запреты, установленные антимонопольным законодательством, в частности статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, согласно Федеральному закону №218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» государственной регистрации прав подлежат все объекты недвижимого имущества.

Частью 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с частью 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации

подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Таким образом, по смыслу статьи 131 Гражданского кодекса РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) зарегистрированные права на земельный участок отсутствуют.

Информация о том, что на реализуемом земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам отсутствует.

Данное обстоятельство также подтверждается актом обследования земельного участка органа муниципального земельного контроля №2679 от 27.05.2020 г.

Кроме того, заявитель на заседание Комиссии не явился, доказательств, подтверждающих обоснованность своих доводов не представил.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, доводы заявителя признаны необоснованными.

Комиссией также установлено, что согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 21.10.2020г. на участие в торгах по лоту №2 поступило 5 заявок от следующих лиц:

<...> – (физическое лицо) (№2 от 07.10.2020);

<...> – (физическое лицо) (№8 от 19.10.2020);

<...> – (физическое лицо) (№12 от 19.10.2020г.);

<...> – (физическое лицо) (№17 от 19.10.2020);

<...> – (физическое лицо) (№23 от 19.10.2020).

Комиссия Татарстанского УФАС России отмечает, что <...> – (физическое лицо) заявку на участие в рассматриваемом лоте не подавал. Следовательно, права и законные интересы заявителя не могут быть нарушены и ущемлены в результате указанных действий (бездействия) организатора торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу <...> – (физическое лицо) (вх. №15566/ж от 10.11.2020 г.) на действия организатора торгов МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» при проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, из земель населенных пунктов, номер извещения на сайте

<https://torgi.gov.ru/> 100920/0076470/01 (лот №2 (кадастровый номер – 16:50:270101:1540), необоснованной).

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)