

## РЕШЕНИЕ

по делу №АМЗ10-03/19

04 марта 2018 года

г. Владикавказ

Комиссия Северо-Осетинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) рассмотрев в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобу гр. А.Ю.А. на действия организатора торгов – Администрации местного самоуправления Моздокского городского поселения Моздокского района Республики Северная Осетия-Алания (далее - АМС Моздокского городского поселения Моздокского района РСО-Алания) при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по 3 лотам, в том числе земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, Моздокский район, ул.Кирова, у передней межи участка №98, кадастровый номер <...> :01:0120002:315 (Лот №1) (извещение № 230119/1001457/01), (далее- Торги)

### УСТАНОВИЛА:

25 февраля 2019 года в Северо-Осетинское УФАС России поступила жалоба гр. А.Ю.А.(далее – Заявитель) на действия организатора торгов – АМС Моздокского городского поселения Моздокского района РСО-Алания при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

Заявитель считает, что АМС Моздокского городского поселения Моздокского района РСО-Алания нарушила требования действующего законодательства при проведении Торгов.

Так, Заявитель указывает, что в соответствии с извещением №№230119/1001457/01, опубликованным на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 23.01.2018, в соответствии с Постановлением администрации местного самоуправления Моздокского городского поселения № 23 от 16.01. 2019 года, организатор торгов объявил аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков по 3 лотам, в том числе земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, Моздокский район, г. Моздок, ул.Кирова, у передней межи участка №98, кадастровый

номер <...> :01:0120002:315 (Лот №1) вид разрешенного использования – «Магазины», для реконструкции магазина.

При рассмотрении участка по кадастровой карте по кадастровому номеру 15:01:0120002:315 на карте под номерами 13, 19 расположен супермаркет «Эдем», участок под номером 315 и есть лот №1, расположенный на ул. Кирова, участок 283 и прилегающая территория общей площадью 2 604 кв. м находится в частной собственности.

В извещении о проведении аукциона организатор торгов «вид разрешенного использования – «Магазины», «для реконструкции магазина», используется такая формулировка. При рассмотрении кода земельного участка, который имеет определение:

4.4 Магазины - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Т.е., как считает Заявитель, в самом извещении о проведении аукциона, имеется формулировка ограничивающая участников, своей неточностью и «уточнением».

При рассмотрении объекта аукциона, можно увидеть незаконную постройку находящуюся на территории.

В соответствии со ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации(далее- ЗК РФ) 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 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.

В своем объяснении АМС Моздокского городского поселения Моздокского района РСО-Алания указало, что при рассмотрении заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков по 3 лотам, в том числе земельный участок, расположенный по адресу: РСО-Алания, Моздокский район, ул.Кирова, у передней межи участка №98, кадастровый номер <...> :01:0120002:315 (Лот №1) вид разрешенного использования – «Магазины», для реконструкции магазина Протоколом №4 от 27.02.2018 года аннулированы результаты и отменено Постановление АМС Моздокского городского поселения Моздокского района РСО-Алания от 16.01.2019 года №23 « О проведении аукциона и утверждении условий торгов на право аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» в части объявления аукциона по Лоту №1.

Данное решение принято на основании информации кадастрового инженера о том, что координаты земельного участка Моздокский район, ул.Кирова, у передней межи участка №98 не соответствует его фактическому местоположению. При проведении кадастровых работ по уточнению границ вышеуказанного земельного участка пристройка к зданию магазина полностью войдет в границы этого земельного участка, что подтверждается космоснимком (прилагается).

Выслушав доводы сторон, изучив представленные материалы, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России пришла к следующим выводам:

1. 23.01.2019 года на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) под номером № 230119/1001457/01 опубликовано извещение на проведение открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по 3 лотам, в том числе земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, Моздокский район, ул. Кирова, у передней межи участка №98, кадастровый номер <...> :01:0120002:315 (Лот №1) (извещение 230119/1001457/01) (далее-Торги).

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона на право аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, должно содержать,

помимо прочего сведения о виде разрешенного использования и категории земель.

При этом, согласно части 2 статьи 7 ЗК РФ, виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношении.

Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 №540 утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее- Классификатор).

Однако, согласно указанному Классификатору, вид разрешенного использования земельного участка «магазины» не предусматривает реконструкцию магазина, она предусматривает только размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Таким образом, извещение о проведении Торгов не соответствует требованиям пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Действия должностного лица АМС Моздокского городского поселения Моздокского района РСО-Алания, выразившееся в нарушении установленных пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ процедуры и порядка организации и проведения торгов, содержат признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

2. В соответствии с частями 1 и 4 ст. 39.11 ЗК РФ 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.

Проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.

Согласно Постановлению администрации местного самоуправления Моздокского городского поселения № 23 от 16.01. 2019 года принято решение о проведении торгов путем проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по 3 лотам, в том числе по Лоту №1 с кадастровым номером 15:01:0120002:315, расположенного по адресу: РСО-Алания, Моздокский район, ул.Кирова, у передней межи участка №98, общей площадью 104 кв. м с разрешенным использованием – «Магазины», для реконструкции магазина.

Согласно п.8 ч.8 ст. 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 размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Однако, как следует из письма от 27.02.2019 года кадастрового инженера З.П.А., координаты земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, Моздокский район, ул. Кирова, у передней межи участка №98, с кадастровым номером 15:01::0120002:7 не соответствует фактическому местоположению по местности. При этом, к указанному письму приложен космический снимок земельного участка с нанесенными границами, согласно которому на указанном земельном участке уже расположено здание (сооружение).

Таким образом, решение АМС Моздокского городского поселения Моздокского района РСО-Алания о проведении Торгов по Лоту №1 не соответствует требованиям части 8 ст.39.11 ЗК РФ.

Действия должностного лица АМС Моздокского городского поселения Моздокского района РСО-Алания, выразившееся в нарушении установленных частью ст. 39.11 ЗК РФ процедуры и порядка организации и проведения торгов, содержат признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

3. В соответствии с ч.24 ст. 39.11 ЗК РФ, уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 ст.39.11 ЗК РФ. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

Постановлением АМС Моздокского городского поселения Моздокского района РСО-Алания №220 от 27.02.2019 года, на основании сведений, представленных кадастровым инженером Звездной П.А., организатор торгов- АМС Моздокского городского поселения Моздокского района РСО-Алания отказалось от проведения Торгов по Лоту №1.

Сведения об отказе от проведения торгов по Лоту № 1 размещены на официальном сайте 28.02.2019 года.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1 и 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России

### **РЕШИЛА:**

1. Признать обоснованной жалобу гр. А.Ю.А. на действия организатора торгов – АМС Моздокского городского поселения Моздокского района РСО-Алания при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по 3 лотам, в том числе земельный участок, расположенный по адресу: РСО-Алания, Моздокский район, ул.Кирова, у передней межи участка №98, кадастровый номер <...> :01:0120002:315 (Лот №1) (извещение № 230119/1001457/01).

2. Признать АМС Моздокского городского поселения Моздокского района РСО-Алания нарушившим порядок организации и проведения торгов, установленный пунктом 4 статьи 21 и частью 8 ст.39.11 ЗК РФ при проведении Торгов.

3. В связи с тем, что на момент принятия настоящего решения организатор торгов отказался от проведения Торгов по Лоту №1 предписание об устранении нарушений порядка организации и

проведения торгов АМС Моздокского городского поселения Моздокского района РСО-Алания не выдавать.

4. Передать материалы дела №АМЗ10-03/19 в отдел контроля закупок Северо-Осетинского УФАС России для решения вопроса о привлечении должностных лиц АМС Моздокского городского поселения Моздокского района РСО-Алания, виновных в совершении выявленных нарушений, к административной ответственности.

Согласно пункту 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение комиссии антимонопольного органа, принятое по результатам рассмотрения жалобы, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.