

Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 03.03.2022г.

В полном объеме решение изготовлено 09.03.2022г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА) в составе:

с участием представителей: организатора торгов Администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района ..., заявителя председателя общественного совета активистов Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай ... рассмотрела дело №004/10/18.1-50/2022 по жалобе председателя общественного совета активистов Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай на действия организатора торгов Администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района при проведении открытого аукциона №130122/16328604/01 (по лотам: 9-11; 13-18) по продаже права заключения договоров купли-продажи земельных участков по адресам: Республика Алтай, Майминский район, с. Озерное ул. Мира 5, 9, 24; ул. 75-лет Победы 1, 6, 10, 12, 20, 22,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 21.02.2022г. (вх. 923) поступила жалоба председателя общественного совета активистов Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай ... на действия организатора торгов Администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района при проведении открытого аукциона №130122/16328604/01 (по лотам: 9-11; 13-18) по продаже права заключения договоров купли-продажи земельных участков по адресам: Республика Алтай, Майминский район, с. Озерное ул. Мира 5, 9, 24; ул. 75-лет Победы 1, 6, 10, 12, 20, 22.

Заявитель в жалобе указывает, что организатором торгов выставлены

на торги земельные участки, сформированные без учета положений, установленных в Генеральном плане и Правилах землепользования и застройки Манжерокского сельского поселения.

Уведомлениями от 22.02.2022г. рассмотрение жалобы назначено на 03.03.2022г. в 15-30 часов. У администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района запрошены возражения на жалобу, а также заявки всех участников торгов №130122/16328604/01 (по лотам: 9-11; 13-18).

Информация о рассмотрении жалобы и сама жалоба размещены на официальном сайте управления (www.altr.fas.gov.ru). В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) организатору торгов выдано требование приостановить торги на стадии подписания договоров до рассмотрения жалобы по существу.

Администрацией Манжерокского сельского поселения Майминского района 01.03.2022г. (вх. 1040) представлены запрошенные управлением документы.

Рассмотрев представленные документы, заслушав представителей организатора торгов, заявителя Комиссия УФАС по РА установила следующее.

Пунктом 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлено, что договор продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

Распоряжением Администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района от 27.12.2021г. № 99-р «О проведении аукциона по продаже земельных участков» принято решение о проведении аукциона по продаже земельных участков, расположенных по адресам: Республика Алтай, Майминский район, с. Озерное (24 лота).

13.01.2022г. организатором торгов администрацией Манжерокского сельского поселения Майминского района на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) размещено извещение №130122/16328604/01 (24 лота) по продаже права заключения договоров купли-продажи земельных участков по адресам:

Республика Алтай, Майминский район, с. Озерное: ул. Горная 50 кадастровый номер 04:01:020211:1174; ул. Горная 52 кадастровый номер 04:01:020211:1175; ул. Молодежная 52 кадастровый номер 04:01:020211:1228; ул. Молодежная 53 кадастровый номер 04:01:020211:1176; ул. Молодежная 54 кадастровый номер 04:01:020211:1229; ул. Молодежная 55 кадастровый номер 04:01:020211:1177; ул. Лесная 51 кадастровый номер 04:01:020211:1234; ул. Лесная 53 кадастровый номер 04:01:020211:1235; ул. Мира 5 кадастровый номер 04:01:020211:721; ул. Мира 9 кадастровый номер 04:01:020211:719; ул. Мира 24 кадастровый номер 04:01:020211:658; ул. Юбилейная 15 кадастровый номер 04:01:020211:731; ул. 75 лет Победы, 1 кадастровый номер 04:01:020211:1141; ул. 75 лет Победы, 6 кадастровый номер 04:01:020211:1153; ул. 75 лет Победы, 10 кадастровый номер 04:01:020211:1155; ул. 75 лет Победы, 12 кадастровый номер 04:01:020211:1156; ул. 75 лет Победы, 20 кадастровый номер 04:01:020211:1160; ул. 75 лет Победы, 22 кадастровый номер 04:01:020211:1162; ул. Веселая, 22 кадастровый номер 04:01:020211:132; ул. Веселая, 23 кадастровый номер 04:01:020211:133; ул. Веселая, 24 кадастровый номер 04:01:020211:134; ул. Веселая, 25 кадастровый номер 04:01:020211:135; ул. Веселая, 26 кадастровый номер 04:01:020211:136; ул. Веселая, 27 кадастровый номер 04:01:020211:137.

Согласно извещению №130122/16328604/01 дата и время окончания приема заявок – 11.02.2022 в 16-00 час., дата и время проведения аукциона 17.02.2022 в 14-00 час.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 - 39.13, 39.18 ЗК РФ, а также общими нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать, в частности, о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых

параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В извещении №130122/16328604/01 о продаже земельных участков указано, что земельные участки относятся к категории – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, в извещении отсутствуют какие-либо существующие ограничения (обременения).

Комиссией УФАС по РА установлено, что рассматриваемые земельные участки сформированы и поставлены на государственный кадастровый учет. Согласно Проекту планировки микрорайона «Озерный», согласованному с отделом архитектуры, градостроительства и земельных отношений Администрации МО «Майминский район» 23.03.2017г., земельные участки отнесены к зоне жилой застройки.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости установлено, что земельные участки (по лотам: 9-11; 13-18) по адресам: Республика Алтай, Майминский район, с. Озерное поставлены на кадастровый учет: ул. Мира 5 кадастровый номер 04:01:020211:721, ул. Мира 9 кадастровый номер 04:01:020211:719, ул. Мира 24 кадастровый номер 04:01:020211:658 – 10.04.2017г.; ул. 75 лет Победы, 1 кадастровый номер 04:01:020211:1141, ул. 75 лет Победы, 6 кадастровый номер 04:01:020211:1153, ул. 75 лет Победы, 10 кадастровый номер 04:01:020211:1155, ул. 75 лет Победы, 12 кадастровый номер 04:01:020211:1156, ул. 75 лет Победы, 20 кадастровый номер 04:01:020211:1160, ул. 75 лет Победы, 22 кадастровый номер

04:01:020211:1162 – 11.09.2020г. Категория земель – земли населенного пункта, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, правообладатель – МО «Манжерокское сельское поселение» (собственность), ограничение прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Данная информация отражена в извещении №130122/16328604/01 о проведении торгов.

В силу пункта 1 статьи 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 (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В пункте 3 статьи 39.11 ЗК РФ установлен порядок подготовки к проведению аукциона продажи или предоставления в аренду земельных участков по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления.

В пункте 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлены случаи, когда земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией УФАС по РА не установлены случаи невозможности выставления на торги земельных участков (по лотам: 9-11; 13-18) по адресам: Республика Алтай, Майминский район, с. Озерное поставлены на кадастровый учет: ул. Мира 5 кадастровый номер 04:01:020211:721, ул. Мира 9 кадастровый номер 04:01:020211:719, ул. Мира 24 кадастровый номер 04:01:020211:658 – 10.04.2017г.; ул. 75 лет Победы, 1 кадастровый номер 04:01:020211:1141, ул. 75 лет Победы, 6 кадастровый номер 04:01:020211:1153, ул. 75 лет Победы, 10 кадастровый номер 04:01:020211:1155, ул. 75 лет Победы, 12 кадастровый номер 04:01:020211:1156, ул. 75 лет Победы, 20 кадастровый номер 04:01:020211:1160, ул. 75 лет Победы, 22 кадастровый номер 04:01:020211:1162 – 11.09.2020г.

В извещении №130122/16328604/01 указано разрешенное использование каждого земельного участка - для индивидуального жилищного строительства, что совпадает с указанием в выписке из ЕГРН по вышеуказанным земельным участкам. Таким образом,

аукцион объявлен на условиях регистрации земельных участков в ЕГРН.

Довод заявителя о том, что земельные участки по лотам № 9,10,11 расположены 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, не нашел подтверждения.

Озеро Манжерокское Майминского района Республики Алтай включено в список особо охраняемых природных территорий (ООПТ) регионального значения. Площадь земельных участков, включенных в границы ООПТ без изъятия их хозяйственного использования составляет 41,5 га. Кадастровый номер земельного участка 04:01:020222:256.

Таким образом, земельные участки по лотам № 9,10,11 не входят в границы ООПТ Озеро Манжерокское.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу председателя общественного совета активистов Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай на действия организатора торгов Администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района при проведении открытого аукциона №130122/16328604/01 (по лотам: 9-11; 13-18) по продаже права заключения договоров купли-продажи земельных участков по адресам: Республика Алтай, Майминский район, с. Озерное ул. Мира 5, 9, 24; ул. 75-лет Победы 1, 6, 10, 12, 20, 22, необоснованной.

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