

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02-08-99-2018

Резолютивная часть решения оглашена 29 августа 2018 года

Решение в полном объеме изготовлено 03 сентября 2018 года
г. Курск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

заместитель руководителя Управления - начальник отдела товарных и финансовых рынков Курского УФАС России, председатель Комиссии;

главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы УФАС по Курской области, член Комиссии,

ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы Курского УФАС России, член Комиссии,

рассмотрев дело №02-08-99-2018 по признакам нарушения порядка организации и проведения торгов со стороны организатора торгов - Администрации Медвенского района Курской области, в присутствии представителей Администрации Медвенского района Курской области (по доверенностям) – С. Т.В., Е. П.Н., в отсутствие заявителя надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Курское УФАС России 20.08.2018 г. поступила жалоба гражданина Б. Ю. Н. на действия организатора торгов — Администрации Медвенского района Курской области при проведении торгов №110718/1407326/01 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:15:082305:91, площадью 348000 кв.м., расположенного по адресу: Курская область, Медвенский район, Любачанский сельсовет, из категории земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования — для сельскохозяйственного использования, противоречащие, по мнению подателя жалобы, установленному законодательством порядку проведения торгов.

Как следует из доводов жалобы, предметом аукциона №110718/1407326/01 является земельный участок с видом разрешенного использования — для сельскохозяйственного использования, в то же время искомый земельный участок находится под водой и непригоден, по мнению заявителя, для посева сельскохозяйственных культур, в связи с чем организатором торгов размещена неверная информация о предмете аукциона. Кроме того, в жалобе гр-н Б. Ю.Н. указывает, что организатором торгов не была соблюдена процедура проведения торгов, поскольку

на аукционе присутствовали посторонние лица, не являющиеся членами аукционной комиссии или участниками торгов, указанные обстоятельства, по мнению подателя жалобы, являются нарушением Земельного кодекса РФ и ФЗ «О защите конкуренции».

В процессе рассмотрения поступившей жалобы, Курским УФАС России установлено следующее.

11 июля 2018 года на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении торгов № 110718/1407326/01 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:15:082305:91, площадью 348000 кв.м., расположенного по адресу: Курская область, Медвенский район, Любачанский сельсовет, из категории земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования — для сельскохозяйственного использования.

В соответствии с извещением о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка аукцион назначен на 10 августа 2018 г.

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся в период с 11.07.2018 г. по 06.08.2018 г.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в установленный срок подано 5 заявок на участие в аукционе от следующих лиц: ИП Н. Р.А., А. Д.А., Ф. П.В., Б. Ю.Н., У. В.А., все они признаны участниками аукциона № 260118/0720372/01.

В соответствии с Итоговым протоколом аукциона № 260118/0720372/01 от 10.08.2018 г. победителем торгов признан ИП Н. Р.А.

В ходе рассмотрения дела №02-08-99-2018 представители организатора торгов возражали против удовлетворения жалобы по основаниям, изложенным в возражении на жалобу (исх. №2442 от 29.08.2018 г.), пояснив, что запросов на разъяснения положений аукционной документации, а также заявок на проведение осмотра земельного участка с кадастровым номером 46:15:082305:91 в адрес организатора торгов от участников не поступало.

Выслушав объяснения ответчика, проанализировав материалы дела, Комиссия Курского УФАС России приходит к следующему.

Постановлением Администрации Медвенского района Курской области от 06.07.2018 г. №336-па было назначено проведение торгов на право заключения договора аренды земельного участка (государственная собственность на который не разграничена) с кадастровым номером 46:15:082305:91, площадью 348000 кв.м., расположенного по адресу: Курская область, Медвенский район, Любачанский сельсовет, из категории земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования — для сельскохозяйственного использования.

В соответствии с положениями ст. 3.3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ, отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для распоряжения ими. Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района.

Отношения, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируются гл. V.1 Земельного Кодекса РФ.

В соответствии со ст. 39.3 Земельного Кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных в законе.

Статьями 39.11-39.12 ЗК РФ регламентирован порядок проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Порядок проведения аукциона также регулируется «Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества», утвержденными Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (Зарегистрировано в Минюсте России 11.02.2010 № 16386) (Далее – Правила проведения конкурсов или аукционов).

В соответствии с пунктом 137 Правил проведения конкурсов или аукционов, аукцион проводится организатором аукциона в присутствии членов аукционной комиссии и участников аукциона (их представителей).

Земельным кодексом Российской Федерации, а также аукционной документацией круг лиц, присутствующих при проведении торгов не урегулирован.

Таким образом, нормативными актами, регулирующими порядок организации и проведения торгов, прямой запрет на присутствие иных лиц, не являющихся членами аукционной комиссии или участниками торгов не установлен. В связи с чем, довод заявителя о несоблюдении организатором торгов процедуры проведения торгов, не нашел подтверждения при рассмотрении жалобы, поскольку заявителем не представлено подтверждения нарушения организатором торгов процедуры проведения аукциона, в то время как действующим законодательством не установлен запрет на присутствие при проведении аукциона иных лиц, не являющихся членами аукционной комиссии или участниками торгов.

Частью 21 статьи 39.11 определены требования к содержанию извещения о проведении аукциона, так в числе прочего, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Согласно извещения о проведении торгов №110718/1407326/01, предметом аукциона является право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:15:082305:91,

площадью 348000 кв.м., расположенный по адресу: Курская область, Медвенский район, Любачанский сельсовет, из категории земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования — для сельскохозяйственного использования. Зарегистрированные права и ограничения (обременения прав) отсутствуют.

Таким образом, организатором торгов в извещении о проведении торгов №110718/1407326/01 информация о предмете торгов, являющаяся обязательной в соответствии с п.4 ч.21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, отражена в полном объеме.

В соответствии со ст. 77 Земельного кодекса РФ, в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 № 33995) сельскохозяйственное использование включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18, в том числе рыбоводство (код 1.13) – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры).

В соответствии с положениями Земельного кодекса РФ, земли сельскохозяйственного назначения, предназначенные для сельскохозяйственного использования, могут быть заняты водными объектами, что не противоречит основному виду разрешенного использования земельного участка и не делает подобный земельный участок

непригодным для использования по назначению.

Согласно выписке из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 46:15:082305:91 относится к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования данного земельного участка определен как – для сельскохозяйственного использования. Зарегистрированные права, обременения, особые отметки – отсутствуют.

Таким образом, указанная организатором торгов - Администрацией Медвенского района Курской области в извещении о проведении торгов №110718/1407326/01 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:15:082305:91 информация о предмете торгов полностью соответствует сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, который в соответствии с ч. 2 ст. 1 ФЗ № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений. В связи с чем, описание Администрацией Медвенского района Курской области предмета торгов №110718/1407326/01 подобным образом, не может быть расценено как размещение недостоверной информации о предмете аукциона.

Неуказание организатором торгов в извещении о проведении торгов №110718/1407326/01 информации о том, что земельный участок с кадастровым номером 46:15:082305:91 занят водным объектом, не является нарушением какой-либо правовой нормы, регуливающей порядок организации и проведения торгов.

При таких обстоятельствах, обжалуемые действия организатора торгов – Администрации Медвенского района Курской области при проведении торгов №110718/1407326/01 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:15:082305:91, площадью 348000 кв.м., расположенного по адресу: Курская область, Медвенский район, Любачанский сельсовет, из категории земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования — для сельскохозяйственного использования, не могут быть квалифицированы как противоречащие, установленному законодательством порядку проведения торгов.

Учитывая данные обстоятельства Комиссия Курского УФАС России приходит к выводу о необоснованности поданной гражданином Б. Ю.Н. жалобы.

На основании изложенного, руководствуясь, статьей 18.1, частью 1 статьи 23, статьей 41, статьей 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданина Б. Ю. Н. необоснованной.
2. Производство по делу №02-08-99-2018 прекратить.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его

принятия.

Председатель Комиссии

/подпись/

Члены Комиссии

/подписи/