

Исх.№04-04/2959 от 29.03.2023

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:

Зам.Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо),

Членов Комиссии: <...> – (должностное лицо),

<...> – (должностное лицо),

в присутствии заявителя <...> лично, представителя организатора торгов МУП «Земля» – <...> (директор), в присутствии слушателя <...>, рассмотрев посредством видеоконференции после перерыва жалобу заявителя <...> (вх. №2703/ж от 17.03.2023г.) на действия организатора торгов МУП «Земля» при проведении торгов по номеру извещения №21000008140000000045, лот №1,

У С Т А Н О В И Л А:

Извещение о проведении торгов №21000008140000000045 было опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> 10.03.2023 г.

Лот №1 – земельный участок, площадью 1000 кв.м., для индивидуального жилищного строительства из земель населенных пунктов, кадастровый номер 16:24:050301:855, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с. Сапуголи, ограничение: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»: ЗОУИТ16:00-6.4166, ЗОУИТ16:00-6.4169, ЗОУИТ16:00-6.4170, ЗОУИТ16:00-6.4171, ЗОУИТ16:00-6.4172., начальная цена 1 335 000 руб., шаг аукциона 40 050 руб. Размер задатка 667 500 руб.

Дата и время начала подачи заявок 10.03.2023 12:10 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 05.04.2023 12:00 (МСК)

Дата проведения торгов 10.04.2023 13:15 (МСК).

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проведены с нарушением норм действующего законодательства, а именно организатор торгов неправомерно выставил на торги лот, поскольку по ранее проведенным торгам по рассматриваемому земельному участку в 2022 году заявитель был определен победителем торгов.

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

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-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 N 223-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 N 136-ФЗ, на основании Постановления Исполнительного комитета Лаишевского района от 13.02.2023 №404 «О проведении торгов на повышение стоимости по продаже права собственности на земельный участок из земель населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 16:24:050301:855, общей площадью 1000 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с. Сапуголи».

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 1 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

Согласно части 4 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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. В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка.

Подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка не допускается в случае образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя или в границах населенных пунктов;

2) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка. При этом в данном заявлении указывается цель использования земельного участка;

3) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 16 статьи 11.10 настоящего Кодекса и подпунктами 5 - 9, 13 -

19 пункта 8 настоящей статьи, принятие и направление им заявителю в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка решения о ее утверждении с приложением этой схемы или решения об отказе в ее утверждении при наличии хотя бы одного из указанных оснований. В решении об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка должны быть указаны все основания принятия такого решения.

В случае, если на момент поступления в уполномоченный орган заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на рассмотрении такого органа находится представленная ранее другим лицом схема расположения земельного участка и местоположение земельных участков, образование которых предусмотрено этими схемами, частично или полностью совпадает, уполномоченный орган принимает решение о приостановлении рассмотрения поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка и направляет такое решение заявителю.

Рассмотрение поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка приостанавливается до принятия решения об утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка либо до принятия решения об отказе в утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка;

4) обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена) на земельный участок, образование которого осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка, на основании заявления заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица либо заявления кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы в целях образования земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа;

6) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

7) обращение уполномоченного органа с заявлением о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образованный в соответствии с проектом межевания территории или с утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, и случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 настоящей статьи;

8) получение информации о возможности подключения (технологического

присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 настоящей статьи;

9) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, и принятие им в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

Согласно части 11 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Согласно части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно части 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. 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 вернуть его участникам внесенные задатки.

Согласно части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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 отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей

электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

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 изъятие 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 территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

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.

Как следовало из доводов жалобы и представленных сторонами пояснений, ранее 29 марта 2022 года рассматриваемый земельный участок был выставлен организатором торгов на торги (извещение №240322/0868708/01).

По ранее проведенным торгам в соответствии с протоколом о результатах торгов победителем аукциона был определен заявитель <...>

Согласно представленным пояснениям и документам организатора торгов на этапе подготовки и согласования проекта договора купли – продажи с признанным победителем организатору торгов стало известно о том, что рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 16:24:050301:855 был снят с кадастрового учета 04.04.2022г. органами Росреестра по причине того, что имел статус «временный» и права за ним зарегистрированы не были. Указанное обстоятельство явилось причиной невозможности в дальнейшем реализации земельного участка и заключения договора купли-продажи в связи с фактическим отсутствием предмета договора, в связи с чем Организатором торгов было принято и оформлено решение об отмене результатов торгов по лоту №8 торги от 29.04.2022г.

В ходе анализа сведений на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> установлено, что принятое решение об отмене результатов торгов в извещении размещено не было.

Согласно представленным пояснениям организатора торгов впоследствии после утверждения новой схемы расположения земельного участка указанный объект недвижимости был поставлен органами Росреестра на кадастровый учет с присвоенным кадастровым номером 16:24:050301:855. В марте 2023г. указанный

земельный участок на основании Постановления Исполнительного комитета Лаишевского района от 13.02.2023 №404 был повторно выставлен на торги.

В настоящее время по вновь размещенному извещению №21000008140000000045 от 10.03.2023г. проходит этап приема заявок. Согласно представленным пояснениям Организатора торгов в ходе заседания Комиссии заявки от участников не поступали.

Таким образом, с учетом вышеизложенных обстоятельств, Комиссия приходит к выводу, что в рассматриваемом случае основания для снятия лота с торгов имелись (пункт 1 части 8 ст. 39.11 ЗК РФ), в связи с чем в действиях организатора торгов в указанной части не имеется нарушений требований действующего законодательства.

При этом, Комиссия отмечает, что принятое организатором торгов решение об отказе проведения торгов подлежало обязательному размещению на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> и направлению участникам ранее проведенного аукциона, исходя из установленных требований части 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу об обоснованности довода заявителя в части отсутствия размещения принятого решения об отказе проведения торгов в извещении.

Организатором торгов были нарушены требования части 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Учитывая, что выявленное нарушение не повлияло на результаты проведения торгов, на конкуренцию при проведении текущих торгов, оснований для выдачи предписания не имеется.

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 заявителя <...> (вх. №2703/ж от 17.03.2023г.) на действия организатора торгов МУП «Земля» при проведении торгов по номеру извещения №21000008140000000045, лот №1 обоснованной в части отсутствия размещения принятого решения об отказе проведения торгов в извещении по ранее проведенным торгам от 29 марта 2022 года.

Признать организатора торгов МУП "ЗЕМЛЯ" ЛАИШЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА нарушившим требования части 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Предписание об устранении нарушений действующего законодательства не выдавать.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

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

Зам.Председателя
(должностное лицо)

Комиссии

<...> -

Члены комиссии
(должностное лицо)

<...> -

(должностное лицо)

<...> -