

<...>

РЕШЕНИЕ

21 июля 2023 года г. Белгород

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», (далее - Комиссия) в составе:

председатель Комиссии <...>

члены Комиссии:<...>

при участии в заседании представителя администрации Яковлевского городского округа <...>, в отсутствие заявителя<...> (уведомлен надлежащим образом),

после перерыва объявленного в заседании комиссии 18.07.2023,

рассмотрев материалы дела № 031/10/18.1-481/2023 по жалобе<...> (далее также - Заявитель) на действия организатора торгов – администрации Яковлевского городского округа, при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «общественное питание», с кадастровым номером 31:10:1002002:6090, расположенного по адресу: Яковлевский городской округ, г. Строитель, ул. Жукова, лот № 1 (извещение № 21000026600000000022 от 19.05.2023 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru>),

УСТАНОВИЛА:

В Белгородское УФАС России поступила жалоба <...>. на действия организатора торгов – администрации Яковлевского городского округа (далее - Администрация), при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «общественное питание», с кадастровым номером 31:10:1002002:6090, расположенного по адресу: Белгородская область, Яковлевский городской округ, г. Строитель, ул. Жукова, лот № 1 (извещение № 21000026600000000022 от 19.05.2023 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru>).

Как указывает Заявитель, организатор торгов нарушил порядок проведения торгов, а именно не указал в извещении о проведении аукциона и в документации об аукционе сведения о том, что данный земельный участок расположен «внутри» другого земельного участка и не может быть предметом аукциона на основании пп. 18 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, поскольку является земельным участком который, расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Представитель Администрации доводы жалобы считает не обоснованными, представил письменные объяснения и пояснил следующее.

Земельный участок с кадастровым номером 31:10:1002002:6090 (предмет торгов) является самостоятельным земельным участком, имеет самостоятельные координаты границ. Образование данного земельного участка было осуществлено

в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 31:10:1002002:6086 и изменения его исходной площади, но с сохранением участка в измененных границах, находящимся в муниципальной собственности, с видом разрешенного использования – земли общего пользования. Рассматриваемый земельный участок в границы смежного участка не входит, а лишь имеет соприкосновения в поворотных точках.

Согласно правилам землепользования и застройки Яковлевского городского округа, утвержденным распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области № 722 от 25.12.2018, земельный участок расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), Вид разрешенного использования, рассматриваемого земельного участка, согласно выписки из ЕГРН, – общественное питание. Следовательно, рассматриваемый земельный участок может являться предметом торгов.

Комиссия, изучив доводы жалобы, рассмотрев материалы дела, заслушав представителя Администрации, установила следующее.

На официальном сайте Российской Федерации www.forgi.gov.ru 19.05.2023 было опубликовано извещение № 21000026600000000022 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с видом разрешенного использования «общественное питание», с кадастровым номером 31:10:1002002:6090, расположенного по адресу: Белгородская область, Яковлевский городской округ, г. Строитель, ул. Жукова. Дата начала и время начала подачи заявок: 20.05.2023 08:00. Дата и время окончания подачи заявок: 19.06.2023 12:00. Дата и время проведения аукциона: 21.06.2023 10:00. Организатор торгов – администрация Яковлевского городского округа.

Как следует из объяснений представителя Администрации и представленных документов, земельный участок с кадастровым номером 31:10:1002002:6090 образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 31:10:1002002:6086.

Постановлением Администрации № 50 от 03.02.2021 утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории по адресу: Белгородская область, Яковлевский городской округ, г. Строитель, ул. Жукова (парк «Сретенский»), площадью 338 кв.м., с условным номером 31:10:1002002:6086:ЗУ1, категории земель – земли населенных пунктов, в границах территориальной зоны – зона озелененных территорий общего пользования (Лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (Р-1), образуемого путем раздела земельного участка из земель населенных пунктов площадью 36426 кв.м., с кадастровым номером 31:10:1002002:6086, расположенного по адресу: Белгородская область, Яковлевский городской округ, г. Строитель, ул. Жукова (парк «Сретенский»), на два земельных участка, с сохранением земельного участка с кадастровым номером 31:10:1002002:6086 в измененных границах. Установлен вид разрешенного использования образуемого земельного участка - земельные участки (территории) общего пользования.

Согласно выписке из ЕГРН выделенному земельному участку 25.02.2021 присвоен кадастровый номер 31:10:1002002:6090.

При этом у земельного участка с кадастровым номером 31:10:1002002:6086 вид разрешенного использования - земельные участки (территории) общего пользования, не изменился.

Согласно плану (чертежу, схеме) земельного участка с кадастровым номером 31:10:1002002:6086 из выписки ЕГРН, а также публичной кадастровой карте России земельный участок с кадастровым номером 31:10:1002002:6090 расположен внутри участка с кадастровым номером 31:10:1002002:6086.

Распоряжением Администрации от 24.05.2021 № 451-р изменен вид разрешенного использования земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 31:10:1002002:6090, площадью 338 кв. м., расположенного по адресу: Белгородская область, Яковлевский городской округ, г. Строитель, ул. Жукова (парк «Сретенский»), с «земельные участки (территории) общего пользования» на «общественное питание».

В силу п. 18 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Согласно п. 12 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, относятся к землям общего пользования.

Под земельными участками общего пользования понимаются не закрытые для общего доступа земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка (п. 1 ст. 262 ГК РФ).

Согласно п. 12 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации территории общего пользования - это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Исходя из п. 12 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и ст. 262 Гражданского кодекса Российской Федерации названные выше объекты, перечень которых не является закрытым, представляют собой территории общего пользования; в их состав входят находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки либо земли, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, обладая правом свободного доступа на них и использования имеющихся на этих участках и землях объектов в пределах, допускаемых законом, иными правовыми актами и собственником соответствующего земельного участка.

В соответствии с правовой позицией, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.04.2011 N

15248/10, земельный участок, который относится к землям (территориям) общего пользования, не может быть выделен из земель общего пользования и предоставлен в пользование конкретному лицу.

Предоставление земельного участка на территории общего пользования в индивидуальное арендное пользование создает угрозу реализации неограниченным кругом лиц права на беспрепятственное пользование таким участком.

Следовательно, спорный земельный участок не мог быть предметом аукциона, так как образован за счет существующей территории общего пользования, которая используется неограниченным кругом лиц на протяжении длительного времени по своему прямому назначению, и расположен в границах (внутри) земель общего пользования, что нарушает п. 18 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, Комиссия Белгородского УФАС России приходит к выводу о нарушении Администрацией п. 18 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссией принято решение о необходимости выдачи предписания, направленного на устранение выявленных нарушений, путем аннулирования торгов.

При таких обстоятельствах оценка содержания извещения о проведении рассматриваемого электронного аукциона по доводу Заявителя правового значения не имеет.

Следовательно, имеются основания для принятия по указанным фактам процессуального решения в порядке, предусмотренном КоАП РФ.

Согласно ч.10 ст. 7.32.4 КоАП РФ нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества, за исключением случаев, предусмотренных частями 1 - 9 настоящей статьи и статьями 7.29 - 7.32 и 7.32.3 настоящего Кодекса, образует состав административного правонарушения.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Гильфанова Д.И. на действия организатора торгов – администрации Яковлевского городского округа Белгородской области, при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «общественное питание», с кадастровым номером 31:10:1002002:6090, расположенного по адресу: Белгородская область, Яковлевский г.о., г. Строитель, ул. Жукова, лот № 1 (извещение № 2100002660000000022), обоснованной.

2. Признать администрацию Яковлевского городского округа Белгородской

области нарушившей п. 18 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов - администрации Яковлевского городского округа Белгородской области, оператору электронной площадки обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

4. Передать материалы настоящего дела уполномоченному должностному лицу Белгородского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии:<...>

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.