

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 30.08.2018
г.Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 04.09.2018

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №77 от 19.12.2017 в составе:

Председатель комиссии:

–

Члены комиссии:

–

–

–

в присутствии представителя заявителя от ОАО «Сургутстройтрест» -

в присутствии представителей организатора торгов от Администрации г.п.Белый -

рассмотрев жалобу ОАО «Сургутстройтрест» (вх.№02-5228 от 21.08.2018),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции поступила жалоба ОАО «Сургутстройтрест» (далее – Заявитель) от 21.08.2018 №02-5228 на действия Администрации г.п.Белый Яр (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :03:0000000:136333, площадь 16838, извещение №280618/0370945/01 (далее – аукцион).

Как следует из содержания жалобы Заявителя, на земельном участке с

кадастровым номером 86:03:0000000:136333, являющемся объектом торгов, располагается объект недвижимости, права на который зарегистрированы ОАО «Сургутстройтрест».

На основании вышеуказанного Заявитель считает, что аукцион подлежит отмене.

В представленных возражениях Организатор торгов выразил свое несогласие с доводами жалобы Заявителя, просит жалобу признать необоснованной.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав лиц, участвующих при рассмотрении жалобы, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 № 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный

орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Согласно статьям 39.3, 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ указано, что организатор торгов также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно постановлению Администрации г.п.Белый Яр от 25.06.2018 №323 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» (далее – Постановление №323) принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:03:0000000:136333, площадью 16838 кв.м., расположенного по адресу: ХМАО-Югра, Сургутский район, г.п.Белый Яр, пгт.Белый Яр, район «Гидронамыв», условный номер <...> , категория земель: земли населенных пунктов, территориальная зона: Ж2 – (зона застройки многоквартирными жилыми домами смешанной этажности), вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

28.06.2018 на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) Организатором торгов опубликовано извещение о проведении аукциона.

Также, извещение о проведении аукциона было размещено на официальном сайте Администрации г.п.Белый Яр www.белый-яр.рф (28.06.2018) и газете «Вестник» (29.06.2018).

Согласно протоколу заседания комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков или на право заключения договоров аренды земельных участков от 27.07.2017 №6, на участие в аукционе поступила 1 (одна) заявка – ООО «Управляющая компания «Центр менеджмент». В соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 ЗК РФ аукцион признан несостоявшимся.

По результатам проведения аукциона, единственным участником аукциона признано ООО «Управляющая компания «Центр менеджмент». Впоследствии с обществом был заключен договор аренды земельного участка №11917 от 13.08.2018.

27.07.2018 в адрес Организатора торгов поступило требование Заявителя (исх.№383 от 24.07.2018, вх.№4404 от 27.07.2018) об отмене аукциона в связи с тем, что на земельном участке, являющемся предметом торгов расположен объект недвижимости, права на который зарегистрированы Заявителем.

Согласно части 5 статьи 1 ЗК РФ настоящий кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются, в том числе на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления организуют и осуществляют муниципальный контроль за соблюдением требований, установленных муниципальными правовыми актами, принятыми по вопросам местного значения, а в случаях, если соответствующие виды контроля отнесены федеральными законами к полномочиям органов местного самоуправления, также муниципальный контроль за соблюдением требований, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

В компетенцию органов местного самоуправления входят: контроль за планировкой и застройкой территорий муниципальных образований; владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью; выдача разрешений на строительство; предоставление земельных участков для строительства и

реконструкции.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что в качестве подтверждения наличия на спорном участке объекта незавершенного строительства и подтверждения права собственности на данный объект Заявителем представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Из указанной выписки следует, что на спорном земельном участке расположен объект незавершенного строительства правообладателем, которого является Заявитель. Документы-основания – договор аренды земельного участка №7700, выдан 20.05.2010.

В рамках рассмотрения жалобы Организатором торгов представлен акт визуального обследования земельного участка, расположенного по адресу: Сургутский район, г.п.Белый Яр, пгт.Белый Яр, район «Гидронамыв» от 22.05.2018 №8 с приложением фототаблицы, согласно которому на спорном земельном участке расположено свайное поле.

Также в материалы дела Организатором торгов представлен акт визуального обследования земельного участка, расположенного по адресу: Сургутский район, г.п.Белый Яр, пгт.Белый Яр, район «Гидронамыв» от 30.07.2018 №14 с приложением выкопировки с дежурной карты пгт.Белый Яр и фототаблицей.

Согласно указанному акту земельный участок не огорожен, межевыми знаками на местности не обозначен, просматриваются единичные сваи в количестве 5 штук, в границах земельного участка объекты строительства отсутствуют, земельный участок покрыт деревьями и кустарниками естественного происхождения, строительная площадка и ее ограждения отсутствуют, работы на обследуемом земельном участке не ведутся.

Также в материалы дела Организатором торгов представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.07.2018 полученная в порядке межведомственного электронного взаимодействия с органом регистрации прав, согласно которой объекты незавершенные строительством на спорном земельном участке отсутствуют.

В ходе рассмотрения жалобы представители Организатора торгов также пояснили, что договор аренды от 20.05.2010 №7700, на основании которого 05.07.2018 Заявителем зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства (расположенный на спорном земельном участке) истек 03.04.2018, разрешения на строительство

выданные Заявителю прекращены, что также подтверждено представителем Заявителя в ходе рассмотрения жалобы.

При этом в ходе рассмотрения жалобы представитель Заявителя не смог пояснить, что размещено на спорном земельном участке, а также на какой стадии находится строительство объекта незавершенного строительства.

Согласно пункту 8 части 8 статьи 39.11 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.

На основании изложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о том, что размещение свай на спорном земельном участке не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Более того, договорные отношения между Заявителем и Организатором торгов в отношении спорного земельного участка прекращены 03.04.2018.

Таким образом, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о соблюдении Организатором торгов требований ЗК РФ при проведении аукциона.

Следовательно, довод Заявителя о том, что аукцион подлежит отмене, является необоснованным.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

1. Признать жалобу ОАО «Сургутстройтрест» от 21.08.2018 №02-5228 на действия Администрации г.п.Белый Яр при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :03:0000000:136333, площадь 16838, извещение №280618/0370945/01, необоснованной.

Председатель Комиссии

-

Члены Комиссии:

-

-

-