

РЕШЕНИЕ

по делу №013/10/18.1-474/2022

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «02» августа 2022 г.

В полном объеме решение изготовлено «05» августа 2022 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии:

- <...> – руководитель Мордовского УФАС России,

члены Комиссии:

- <...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

- <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

- <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу <...> (вх. №572/22 от 21.07.2022 г.) на действия Организатора торгов – Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области (далее – МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> № 030622/2854351/02, лот №1, №2), в присутствии представителя МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области – <...> (доверенность №13/10407 от 26.07.2022 г.), личность удостоверена паспортом, в отсутствие <...>, надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы 013/10/18.1-474/2022, явку не обеспечил,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия

(далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба <...> (вх. №572/22 от 21.07.2022 г.) на действия Организатора торгов – Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> № 030622/2854351/02, лот №1, №2).

В связи с поступлением жалобы <...> (вх. №572/22 от 21.07.2022 г.) Мордовским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в адрес Заявителя, Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу № ЛА/510/22. В соответствии с уведомлением рассмотрение жалобы назначено на 26 июля 2022 года на 10 часов 30 минут.

Согласно части 14 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы.

В связи с необходимостью получения дополнительных документов на основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Мордовским УФАС России принято решение о продлении срока принятия решения и переносе срока рассмотрения жалобы на 02 августа 2022 года на 12 часов 00 минут.

Как следует из жалобы, Заявитель просит отменить торги по представлению в аренду земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1211001:71, 13:23:1211001:72, поскольку вышеуказанные земельные участки являются участками общего пользования, так как на них расположены водные объекты, и они не могут быть предметом аукциона, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Организатор торгов представил пояснения (вх. № 616-ЭП/22 от 26.07.2022 г.), согласно которым в соответствии с приказами от 30.05.2022 г. №136, №137 МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области было принято решение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1211001:71, общей площадью 45201 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом 10а. Участок находится примерно в 1709 м., по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия городской округ Саранск, рабочий поселок Ялга, улица Пионерская, дом 10а и земельного участка с кадастровым номером 13:23:1211001:72, общей площадью 81883 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом 10а. Участок находится примерно в 2339 м., по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия городской округ Саранск, рабочий поселок Ялга, улица Пионерская.

По результатам проведения открытого аукциона в соответствии с протоколом о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1211001:72 от 13.07.2022 г. было принято решение заключить договор аренды земельного участка с единственным принявшим участие в аукционе его участником – <...>.

По результатам проведения открытого аукциона в соответствии с протоколом о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1211001:71 от 13.07.2022 г. было принято решение заключить договор аренды земельного участка с единственным принявшим участие в аукционе его участником – <...>.

МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области перед принятием решения о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1211001:71, 13:23:1211001:72 были запрошены сведения из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о вышеуказанных объектах.

Согласно выпискам из ЕГРН от 20.01.2022 г., 24.01.2022 г. земельные участки с кадастровыми номерами 13:23:1211001:71, 13:23:1211001:72 относятся к землям сельскохозяйственного назначения и имеют вид разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства. В графе «Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка» в выписках из ЕГРН от 20.01.2022 №КУВИ-001/2022-7532619, от 24.01.2022 №КУВИ-001/2022-9176889 содержится информация о том, что данные отсутствуют. В графе «Ограничение прав и обременение объекта недвижимости» содержатся сведения «не зарегистрировано».

Ориентируясь на сведения ЕГРН, МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области разместило извещение о проведении открытого аукциона, где лотами №1 и №2 выступили земельные участки с кадастровыми номерами 13:23:1211001:71, 13:23:1211001:72.

МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области после получения уведомления о поступлении жалобы о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу №013/10/18.1-474/2022 было принято решение о проведении осмотра земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1211001:71, 13:23:1211001:72.

В результате осмотра вышеуказанных земельных участков было выявлено расположение на них водных объектов.

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

03.06.2022 года на сайте <https://torgi.gov.ru> МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области размещено извещение № 030622/2854351/02 и Аукционная документация об открытом аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 13:23:1211001:71, 13:23:1211001:72,

13:23:1005075:15, 13:23:1105066:33:

- Лот №1 - Земельный участок площадью 45 201 кв. м., кадастровый номер 13:23:1211001:71. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом 10а. Участок находится примерно в 1709 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, р.п. Ялга, ул. Пионерская, д. 10а;

- Лот №2 - Земельный участок площадью 81883 кв. м., кадастровый номер 13:23:1211001:72. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом 10а. Участок находится примерно в 2339 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г.о. Саранск, р.п. Ялга, ул. Пионерская;

- Земельный участок площадью 2084 кв. м., кадастровый номер 13:23:1005075:15, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, д. 11;

- Земельный участок площадью 1126 кв. м., кадастровый номер 13:23:1105066:33. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 13.

В соответствии с Протоколом заседания Единой комиссии по организации и проведению торгов по продаже права на заключение договоров аренды находящихся в федеральной собственности земельных участков и продажи находящихся в федеральной собственности земельных участков от 11 июля 2022 г., допущены к участию в торгах в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды федеральных земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1211001:71, 13:23:1211001:72 – <...>.

В соответствии с Протоколом о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1211001:71 от 13 июля 2022 г. победителем признана <...>, размер годовой арендной платы – 17684,31 рублей.

В соответствии с Протоколом о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1211001:72 от 13 июля 2022 г. победителем признана <...>, размер годовой арендной платы – 23703,45 рублей.

Подготовка, организация и проведение аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определены статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 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, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Приказом МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области №136 от 30.05.2022 г. принято решение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1211001:71, площадью 45201 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом 10а. Участок находится примерно в 1709 м., по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, городской округ Саранск, рабочий поселок Ялга, улица Пионерская, дом 10а.

Начальный размер годовой арендной платы – 17684 рубля 31 копейка.

Срок аренды земельного участка – 3 года.

Размер задатка для участия в аукционе – 90 процентов от начального размера годовой арендной платы – 15 915 рублей 88 копеек.

Шаг аукциона устанавливается в размере 3 % от начальной цены предмета аукциона и составляет 530 рублей 53 копейки.

Приказом МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области №137 от 30.05.2022 г. принято решение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:23:1211001:72, площадью 81883 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом 10а. Участок находится примерно в 2339 м., по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, городской округ Саранск, рабочий поселок Ялга, улица Пионерская.

Начальный размер годовой арендной платы – 26 703 рубля 45 копеек.

Срок аренды земельного участка – 3 года.

Размер задатка для участия в аукционе – 90 процентов от начального размера годовой арендной платы – 24 033 рубля 10 копеек.

Шаг аукциона устанавливается в размере 3 % от начальной цены предмета аукциона и составляет 801 рубль 10 копеек.

В соответствии с пунктом 18 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона в случае, если земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Согласно пункту 12 статьи 85 ЗК РФ земельными участками общего пользования являются земельные участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными

объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

В соответствии с пунктом 12 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Согласно данным Публичной кадастровой карты вид разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1211001:71, 13:23:1211001:72 - для ведения сельскохозяйственного производства.

Согласно выпискам из ЕГРН от 20.01.2022 г., 24.01.2022 г. земельные участки с кадастровыми номерами 13:23:1211001:71, 13:23:1211001:72 относятся к землям сельскохозяйственного назначения и имеют вид разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства.

Мордовским УФАС России с целью полного и всестороннего рассмотрения дела направлен запрос в филиал Кадастровой палаты Республики Мордовия (исх. № ЕЛ/583/22 от 29.07.2022).

Согласно ответу филиала Кадастровой палаты Республики Мордовия (вх. № 714-ЭП/22 от 01.08.2022 г.) в ЕГРН содержатся сведения о земельном участке с кадастровым номером 13:23:1211001:71, расположенном по адресу: Республика Мордовия, г.о. Саранск, р.п. Ялга, ул. Пионерская, д.10а, общей площадью 45201 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства, дата постановки на государственный кадастровый учет – 16.03.2010 г., с кадастровым номером 13:23:1211001:72, расположенном по адресу: Республика Мордовия, г.о. Саранск, р.п. Ялга, ул. Пионерская, общей площадью 81883 кв.м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства, дата постановки на государственный кадастровый учет – 16.03.2010 г.

Указанные земельные участки образованы в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 13:23:1211001:31 в соответствии со схемой расположения земельного участка, утвержденной Распоряжением территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия 28.01.2010 г. №4-рз (далее – схема).

Документы, представленные для осуществления государственного кадастрового учета (межевой план, схема), не содержали информации об отнесении образуемых земельных участков к землям общего пользования либо о расположении их на землях общего пользования, территориях общего пользования, а также информации о наличии на образуемых земельных участках водных объектов.

Дополнительно филиал Кадастровой палаты Республики Мордовия пояснил, что согласно пункту 2 статьи 102 ЗК РФ (в редакции, действующей на момент постановки на государственный кадастровый учет земельных участков с

кадастровыми номерами 13:23:1211001:71, 13:23:1211001:72) на землях, покрытых поверхностными водами, не осуществлялось образование земельных участков.

На заседании Комиссии Мордовского УФАС России по ходатайству представителя МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области к материалам дела были приобщены акты осмотра земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1211001:71, 13:23:1211001:72, в соответствии с которыми в ходе осмотра установлено, что большую часть земельных участков занимает водная гладь (пруд), оставшаяся часть заросла кустарником и сорной травой.

Данный довод Организатора торгов Комиссией Мордовского УФАС России не принимается ввиду того, что представленные Организатором торгов сведения не являются подтверждением наличия на спорных земельных участках водных объектов.

При этом Комиссия Мордовского УФАС России отмечает, что вопрос правильности формирования земельных участков и определение вида разрешенного использования земельных участков к компетенции Мордовского УФАС России не относится.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает 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.

При рассмотрении жалоб на действия организатора торгов, в частности проводимых в соответствии с ЗК РФ, Комиссия Мордовского УФАС России рассматривает действия организатора торгов на предмет соответствия проводимых торгов нормам статей 39.11 и 39.12 ЗК РФ, так как именно данными статьями установлен порядок организации и проведения торгов, нарушение которых может привести к ограничению либо устранению конкуренции при проведении процедуры торгов.

Определением Верховного Суда РФ от 07.03.2017 № 301-КГ17-341 по делу № А79-2181/2016 установлено, что антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.07.2006 № 1812/06 указано, что антимонопольный орган не вправе вмешиваться в отношения сторон, если они носят гражданско-правовой характер и могут быть разрешены по требованию одной из сторон в судебном порядке.

Правильность формирования земельных участков и определение вида их разрешенного использования не подлежит оценке Комиссией Мордовского УФАС России, так как в порядке статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» рассматривается жалоба на действия Организатора торгов - МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

Комиссия Мордовского УФАС России руководствуется фактическими обстоятельствами дела и имеющимися материалами, которые в данном случае свидетельствуют о том, что Организатором торгов проводится аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков с видом разрешенного использования «для ведения сельскохозяйственного производства».

Заявителем не представлено документов, подтверждающих, что земельные участки с кадастровыми номерами 13:23:1211001:71, 13:23:1211001:72 являются участками общего пользования, так как на них расположены водные объекты.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по статье 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Заявитель не подавал заявку на участие в аукционе, следовательно, вправе обжаловать процедуру проведения торгов в части информационного обеспечения торгов, а также в части препятствий в подаче заявки.

Таким образом, действия (бездействие) организатора торгов относительно возможности проведения аукциона не могут нарушить права лица, не подавшего заявку.

На основании вышеизложенного, Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о том, что Организатор торгов, определяя предметом торгов земельные участки с КН 13:23:1211001:71, 13:23:1211001:72, руководствовался видом их разрешенного использования, информация о котором содержится в ЕГРН, в связи с чем довод Заявителя не может быть признан обоснованным.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Мордовского УФАС

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> (вх. №572/22 от 21.07.2022 г.) на действия Организатора торгов – Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков необоснованной.