

РЕШЕНИЕ

по делу № 049/10/18.1-265/2020

14 июля 2020 г.

г. Магадан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», (далее – Комиссия) при участии представителя гражданина КВВ (далее – Заявитель) КЛВ (дов. № 49АА0296256 от 06.07.2020), в дистанционном режиме представителей Комитета по управлению муниципальным имуществом города Магадана (далее – Организатор торгов) <...> (дов. № 03/6173 от 17.10.2019), <...> (дов. № 03/3269 от 13.07.2020) рассмотрела жалобу (вх. № 01/2756 от 07.07.2020) на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков (номер извещения 210520/0094564/02).

Информация о поступившей жалобе, в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области: <http://magadan.fas.gov.ru>.

В жалобе Заявитель указывает на нарушение организатором торгов требований к содержанию извещения о проведении аукциона.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Изучив представленные документы и материалы, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области,

УСТАНОВИЛА:

1. 28.05.2020 Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Магадана на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru размещено сообщение о проведении открытого аукциона по продаже земельных участков (номер извещения 210520/0094564/02). На аукцион было выставлено три лота, в том числе лот № 2 «Земельный участок (земли населённых пунктов) для индивидуального жилищного строительства с кадастровым номером 49:09:031601:168 площадью 680 кв. м в городе Магадане в районе улицы Арманской, дом 15А». Начальная цена земельного участка: 59 792 (пятьдесят девять тысяч семьсот девяносто два) рубля 40 копеек.

Дата и время окончания приема заявок – 23.06.2020 17:00.

Дата рассмотрения заявок – 26.06.2020.

Дата и время проведения аукциона – 01.07.2020 11:00.

04.06.2020 Организатором торгов было размещено изменение извещения, согласно которому установлены дата и время проведения аукциона – 02.07.2020 11:00.

Согласно протоколу № 853 рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже земельных участков от 26.06.2020 к участию в аукционе по лоту № 2 было допущено трое участников.

Согласно протоколу № 758 об итогах аукциона победителем по лоту № 2 признан гражданин ГЕИ, предложивший наибольшую цену предмета аукциона в размере 272 292,40 рубля.

2 . Согласно доводу жалобы Организатор торгов нарушил

требования к содержанию извещения о проведении аукциона. По мнению Заявителя, земельный участок с кадастровым номером 49:09:031601:168 обременен сервитутом – через данный участок осуществляется подъезд к жилым домам по улице Арманской с номерами 15-а, 15-б. Заявитель указывает, что в извещении о проведении аукциона не указано данное ограничение прав на земельный участок.

В силу пункта 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В соответствии с пунктами 1 и 4 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 (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц. 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.

03.02.2020 гражданин КВВ обратился в Департамент строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана (далее - Департамент САТЭК) с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 49:09:031601:168 в собственность за плату без проведения торгов с целью использования земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Согласно пункту 1 статьи 39.18 ЗК РФ в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для

индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 настоящего Кодекса.

В соответствии с пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение

его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Постановлением мэрии города Магадана № 478 от 25.02.2020 «Об изменении вида разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 49:09:031601:168» вид разрешённого использования земельного участка изменен на вид для индивидуального жилищного строительства.

Согласно письму Департамента САТЭК № 1-774 от 16.03.2020 в адрес гражданина КВВ Департаментом обеспечено опубликование извещения о возможности представления гражданам на праве собственности испрашиваемого земельного участка для индивидуального жилищного строительства в периодическом печатном издании «Вечерний Магадан» (№ 8 от 20.02.2020) и на официальном сайте мэрии города Магадана www.magadangorod.ru в сети «Интернет». В связи с поступлением в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан о намерении участвовать в аукционе гражданину КВВ было отказано в предоставлении испрашиваемого земельного участка без проведения торгов. Кроме того, Департамент САТЭК сообщил, что необходимый пакет документов будет направлен в Комитет по управлению муниципальным имуществом города Магадана для организации и проведения торгов по продаже рассматриваемого земельного участка.

В материалы дела Организатором торгов представлены копия заявления гражданина БОВ от 12.03.2020 в адрес Департамента САТЭК о намерении участвовать в аукционе по продаже земельного участка с кадастровым номером 49:09:031601:168; копия извещения о возможности представления гражданам на праве собственности рассматриваемого земельного участка в газете «Вечерний Магадан» № 8 от 20.02.2020.

3. В силу положений пунктов 1, 3 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Согласно пунктам 1, 3 статьи 23 ЗК РФ сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 настоящего Кодекса. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с настоящим Кодексом. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения главы V.3 настоящего Кодекса не применяются.

В соответствии с положениями пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности должно содержать, в частности, сведения об ограничениях прав на земельный участок.

В соответствии с информационным сообщением № 1 Комитета по управлению муниципальным имуществом города Магадана о проведении открытого аукциона по продаже земельных участков по лоту № 2 в разделе «Информация о предмете аукциона» Организатором торгов указано об отсутствии обременений земельного участка, при этом указаны следующие ограничения использования земельного участка:

- прибрежная защитная полоса реки Магаданка (реестровый номер <...> :09-6.133);

- зона затопления прилегающих к водному объекту (р. Магаданка) расчетной обеспеченностью 5% (реестровый номер <...> :09-6.114);

- зона затопления прилегающих к водному объекту (р. Магаданка) расчетной обеспеченностью 10% (реестровый номер <...> :09-6.135);

- зона затопления прилегающих к водному объекту (р. Магаданка) расчетной обеспеченностью 3% (реестровый номер <...> :09-6.112);

- зона затопления прилегающих к водному объекту (р. Магаданка) расчетной обеспеченностью 1% (реестровый номер <...> :09-6.116).

Представитель Заявителя на заседании Комиссии пояснила, что Заявитель проживает в доме по адресу: г. Магадан, ул. Арманская, д. 15 А, занимаемый которым земельный участок непосредственно граничит с земельным участком с кадастровым номером 49:09:031601:168. В пределах рассматриваемого земельного участка располагается единственный подъезд к дому заявителя, а также к дому № 15 Б по ул. Арманской. Иной возможности для проезда к данным домам не имеется, так как она ограничена ручьем, протекающим в районе этих жилых домов.

Данное обстоятельство Заявитель считает обременением земельного участка с кадастровым номером 49:09:031601:168.

Кроме того, представителем Заявителя в материалы дела представлен акт № 1/К-32/117 от 15.08.2018 комиссионного осмотра участка км 7+700 автомобильной дороги общего пользования межмуниципального значения «Магадан-Балаганное-Талон» по жалобе КЛВ, составленный комиссией в составе: министра дорожного хозяйства и транспорта Магаданской области,

начальника отделения дорожного надзора УГИБДД УМВД России по Магаданской области, начальника отдела дорожного хозяйства, управления дорожного хозяйства и транспорта министерства дорожного хозяйства и транспорта Магаданской области, заместителя руководителя департамента САТЭК мэрии города Магадана, и.о. директора ОГБДЭУ «Магаданское» в присутствии заявителя КЛВ.

Согласно данному акту комиссией выявлен несанкционированный выезд, примыкающий к участку км 7+700 (слева) автомобильной дороги общего пользования межмуниципального значения «Магадан - Балаганное Талон». Для организации безопасного выезда на участок км 7+700 (слева) принято решение об установке дорожных знаков 23.2, 2.33, 2.4, обозначающие примыкание выезда на автомобильную дорогу общего пользования; на месте выезда демаркировать горизонтальную дорожную разметку 1.1 с нанесением прерывистой линии; внести изменения в проект организации дорожного движения автомобильной дороги межмуниципального значения «Магадан - Балаганное Талон».

Согласно пояснениям представителя Заявителя указанные меры были осуществлены, что, по мнению Заявителя, подтверждает наличие обременения сервитутом рассматриваемого земельного участка.

Комиссия при этом отмечает, что меры по организации дорожного движения, принятые соответствующими органами, в районе примыкания несанкционированного выезда, располагающегося на спорном земельном участке, не относятся к данному участку, а ограничиваются автомобильной дорогой общего пользования, по причине чего не могут каким-либо образом свидетельствовать об установлении на участке сервитута либо публичного сервитута.

Представители Организатора торгов не согласились с доводами жалобы. Согласно письменным пояснениям Организатора торгов и пояснениям его представителей на заседании Комиссии сервитут – право ограниченного пользования, в том числе земельным участком, относится, в соответствии со статьей 216 ГК РФ и статьей 23 ЗК РФ, к вещным правам, наряду с правом собственности. Правила и порядок

предоставления сервитута установлены статьями 274-276 ГК РФ. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Сведения о сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (пункт 1 статьи 131 ГК РФ). Сведений о наличии и о регистрации сервитута, обременяющего земельный участок с кадастровым номером 49:09:031601:168 у Организатора торгов не имеется.

В связи с изложенным Организатор торгов просит признать жалобу необоснованной и не подлежащей удовлетворению.

Согласно справочной информация по объектам недвижимости в режиме online, предоставляемой сайтом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <http://rosreestr.ru>, отсутствуют данные о правах и ограничениях для земельного участка с кадастровым номером 49:09:031601:168.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области приходит к выводу о том, рассматриваемый земельный участок не обременен сервитутом, вследствие чего в действиях Организатора торгов, указавшего в извещении о проведении аукциона об отсутствии обременений рассматриваемого земельного участка, не усматривается нарушения пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Довод жалобы не нашел своего подтверждения.

На основании изложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области

РЕШИЛА:

Признать жалобу гражданина КВВ на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом города Магадана, при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков (номер извещения 210520/0094564/02)

необоснованной.

Решение Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.