

РЕШЕНИЕ № 554-18.1к

по результатам рассмотрения жалобы ОАО «Сельскохозяйственное предприятие «Маяк» на нарушение процедуры торгов

09.12.2014

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 05.12.2014

Решение в полном объеме изготовлено 09.12.2014

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции»), на нарушение процедуры торгов (далее — Комиссия) в составе: <...> - председатель Комиссии; <...> - члены Комиссии,

в присутствии: представителя организатора торгов отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными отношениями администрации Новохоперского муниципального района Воронежской области — <...>, представителя ОАО «Сельскохозяйственное предприятие «Маяк» — <...>, рассмотрев жалобу на действия организатора аукциона — отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными отношениями администрации Новохоперского муниципального района Воронежской области (далее — Организатор аукциона, Администрация) при организации и проведении аукциона по продаже земельных участков из земель населенных пунктов, расположенных по адресам: ул. Тимирязева, 30Б, 30В, г. Новохоперск, Воронежская обл., с кадастровыми номерами: 36:17:0100038:162, 36:17:0100038:164, в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции», **установила:**

26.11.2014 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба ОАО «Сельскохозяйственное предприятие «Маяк» (далее — ОАО «СХ «Маяк») на действия Организатора аукциона при организации и проведении аукциона по продаже земельных участков из земель населенных пунктов, расположенных по адресам: ул. Тимирязева, 30Б, 30В, г. Новохоперск, Воронежская обл., с кадастровыми номерами: 36:17:0100038:162, 36:17:0100038:164 (далее — Аукцион).

В результате рассмотрения жалобы Комиссия установила следующее.

Аукцион проводился в соответствии с постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», которым утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее — Постановление № 808, Правила) и постановлениями Администрации № 614 и 615 от 07.10.2014. Лот № 2 — земельный участок с кадастровым номером 36:17:0100038:162 из земель населенных пунктов, площадью 19739 кв.м., расположенный по адресу: ул. Тимирязева 30Б, г. Новохоперск, Воронежская область. Лот № 3 — земельный участок с кадастровым номером 36:17:0100038:164 из земель населенных пунктов, площадью 10836 кв.м., расположенный по адресу: ул. Тимирязева 30В, г. Новохоперск, Воронежская область.

14.10.2014 Организатор аукциона опубликовал извещение о проведении Аукциона в газете «Вести» № 78 (11457) и на официальном сайте Администрации. Каких-либо сведений о возможном обременении земельных участков, выставленных на аукцион, в извещении не содержится.

На участие в Аукционе в установленное для подачи заявок время по лотам № 2 и № 3 было подано по 4 заявки. ОАО «СХ «Маяк» были поданы заявки на участие по

обоим лотам. Как зафиксировано в Протоколе заседания комиссии о признании претендентов участниками аукциона по продаже земельных участков от 12.11.2014, все участники подавшие заявки по лотам №№ 2 и 3 были признаны участниками аукциона. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 победителем аукциона признается участник торгов, предложивший наибольшую цену. По итогам проведения аукциона по лоту № 2 был составлен протокол о результатах аукциона № 6 — победителем признан участник <...>. По итогам проведения аукциона по лоту № 3 был составлен протокол о результатах аукциона № 3 — победителем признан тот же участник — <...>.

Заявитель ОАО «СХ «Маяк» в своей жалобе ссылается на следующее. Заявителю на праве собственности принадлежит 5 отдельно стоящих зданий, различной площади, расположенные по адресу: ул. Тимирязева, 30, г. Новохоперск, Воронежская область, на земельном участке с кадастровым номером 36:17:0100038:5. Вид права пользования земельным участком — постоянное бессрочное пользование. В соответствии с предоставленным Заявителем кадастровым паспортом этого земельного участка, границы участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией Воронежского УФАС России установлено следующее.

Правовое регулирование земельных торгов осуществляется Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

Параграфом 1.4 Правил закреплена обязанность продавца земельного участка, в том числе, о предоставлении покупателю информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами. Так, согласно статье 37 Земельного кодекса РФ, к такой информации относятся сведения:

- об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием;
- о разрешении на застройку данного земельного участка;
- об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка;
- о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка;

В опубликованном извещении отсутствуют сведения о том, что на продаваемых земельных участках находятся здания, принадлежащие на праве собственности ОАО «СХ «Маяк».

Постановлениями Администрации №490 от 19.08.2014 и № 505 от 22.08.2014 были утверждены схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории.

В рассмотренной кадастровой выписке от 24.09.2014 о земельном участке кадастровый номер <...> :17:0100038:162 в строке № 13 в номере смежного участка 36:17:0100038:164 адрес отсутствует.

Заявитель ссылается на схемы расположения этих земельных участков и указывает, что выделение участков с кадастровыми номерами 36:17:0100038:162 и 36:17:0100038:164 произошло путем раздела принадлежащего ему на праве бессрочного пользования земельного участка 36:17:0100038:5, что было

установлено Комиссией в ходе рассмотрения.

Статья 216 Гражданского кодекса РФ — вещные права на имущество, к которым относятся право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества.

ОАО «СХ «Маяк» принадлежат вещные права на земельный участок 36:17:0100038:5. Сведений об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемых земельных участков Администрацией не предоставлено.

Таким образом, Организатором аукциона не выполнена обязанность по информированию покупателей об обременениях земельных участков (наличии вещных прав ОАО «СХ «Маяк»), расположенных по адресам: ул. Тимирязева, 30Б, 30В, г. Новохоперск, Воронежская обл., с кадастровыми номерами: 36:17:0100038:162, 36:17:0100038:164, что нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

В связи с указанными обстоятельствами, Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу о наличии в действиях Организатора аукциона нарушения порядка организации и проведения аукциона, в части не выполнения обязанности по информированию покупателей об обременениях земельных участков или об использовании соседних земельных участков, которые могут оказать существенное воздействие на использование и стоимость продаваемых земельных участков.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия **решила:**

1. Признать жалобу ОАО «Сельскохозяйственное предприятие «Маяк» на действия организатора аукциона — отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными отношениями администрации Новохоперского муниципального района Воронежской области при организации и проведении аукциона по продаже земельных участков из земель населенных пунктов, расположенных по адресам: ул. Тимирязева, 30Б, 30В, г. Новохоперск, Воронежская обл., с кадастровыми номерами: 36:17:0100038:162, 36:17:0100038:164, обоснованной.

2. Признать организатора аукциона — отдел по управлению муниципальным имуществом и земельными отношениями администрации Новохоперского муниципального района Воронежской области нарушившим порядок организации и проведения аукциона по продаже земельных участков, расположенных по адресам: ул. Тимирязева, 30Б, 30В, г. Новохоперск, Воронежская обл., с кадастровыми номерами: 36:17:0100038:162, 36:17:0100038:164.

3. Выдать организатору аукциона — отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными отношениями администрации Новохоперского муниципального района Воронежской области предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии