

ФЕДЕРАЛЬНАЯ

АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной

службы по

Кабардино-Балкарской

Республике

ул. Тарчокова, 18, г. Нальчик, 360030

тел.(8662) 40-95-83, факс (8662) 40-92-82

e-mail: to07@fas.gov.ru

www.kbr.fas.gov.ru

_____ № _____

На № _____ от _____

Заявителю:

Организатору торгов:

Территориальному управлению
Росимущества в

Кабардино-Балкарской Республике

360030, КБР, г. Нальчик, пр. Тарчокова, 18

РЕШЕНИЕ

по делу № 007/01/18.1-297/2021 о нарушении процедуры торгов

и порядка заключения договоров

24 марта 2021 года г. Нальчик

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

заместителя руководителя Управления;

Членов Комиссии:

заместителя начальника отдела Управления;

ведущего специалиста-эксперта Управления;

ведущего специалиста-эксперта Управления;

при участии

заявителя

представителя Территориального управления Росимущества в Кабардино-Балкарской Республике (доверенность №1 от 11.01.2021 г.),

представителей ООО «ОМЕГА»

рассмотрев жалобу на действия Территориального управления Росимущества в Кабардино-Балкарской Республике,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) поступила жалоба участника (далее – Заявитель) на действия Территориального управления Росимущества в Кабардино-Балкарской Республике (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:02:0000000:5338 по извещению №190221/0025635/01 (лот №1) (далее – Жалоба).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (Далее – Закон о защите конкуренции) Управление уведомлением от 17.03.2021 №06/2004 приостановило торги до рассмотрения жалобы по существу. Заседание Комиссии состоялось 24 марта 2021 года.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов, выразившиеся, по его доводам, в выставлении на аукцион земельного участка, который сформирован из земель общего пользования, из земель, на котором расположены здания и сооружения, а также из земель, находящихся под поверхностными водными объектами, также отсутствие в извещении сведений о целевом использовании земельного участка, вид угодий земель и о технических условиях для земель, отводимых под строительство объектов сельскохозяйственного назначения.

Исследовав имеющиеся в материалах рассмотрения жалобы сведения и документы, Комиссия Управления установила следующее.

Извещение №190221/0025635/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а также в газете «Зольские вести» №19-20(9208-9209) от 20.02.2021 г.

Согласно извещению дата начала подачи заявок – 20.02.2021 г., дата окончания подачи заявок – 22.03.2021 г., дата проведения аукциона – 25.03.2021 г.

Проверяя доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Порядок образования земельных участков регламентируется Земельным кодексом РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно выписке из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 07:02:0000000:5338 отнесен к землям сельскохозяйственного назначения, имеет вид разрешенного использования - сельскохозяйственное использование.

Как установлено пунктом 8 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ споры об образовании земельных участков рассматриваются в судебном порядке.

Таким образом, Комиссией Управления не может быть рассмотрен довод жалобы относительно законности образования земельного участка с кадастровым номером 07:02:0000000:5338.

Проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности также регламентируется Земельным кодексом РФ.

Как установлено пунктами 1 и 2 статьи 77 Земельного кодекса РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» земельный участок с видом разрешенного использования –

сельскохозяйственное использование предполагает размещение на земельном участке зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Извещение №190221/0025635/01 по лоту №1 не содержит сведения, которые должны быть в соответствии с требованиями подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ. Тем самым, довод заявителя об отсутствии в извещении сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения, признается обоснованным.

Комиссия отмечает, что извещение содержит сведения о категории земельного участка и виде разрешенного использования.

Согласно части 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Как установлено комиссией земельный участок частично расположен в границах охранной зоны, по нему проходят линейный объект — опоры линий электропередач в составе ВЛ 10 кВФ-127 ПС и ВЛ 10 кВФ-125 ПС, о чем свидетельствует выписка из ЕГРН от 28.12.2020 г.

Объявление характеристик земельного участка, выставленного на аукцион, подразумевает определенные его полезные свойства как предмета гражданского оборота. Комиссией Управления установлено, что на земельном участке расположены объекты недвижимости (сооружение) в виде опор ЛЭП, сведения о которых отсутствуют в извещении о проведении аукциона и проекте договора аренды земельного участка, что является нарушением правил проведения торгов, установленных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ. Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) предусмотрена пунктом 3 статьи 105 Земельного кодекса РФ.

Согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 (далее — Правила) охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии, приведенном в приложении к Правилам (от 2 до 10 метров).

В охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий (пункт 2 Правил). В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров(пункт 8 Правил).

Помимо указанных ограничений на основании пункта 16 Правил доступ к объектам электросетевого хозяйства для их эксплуатации и плановых (регламентных) работ осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством. Согласно пункту 1 статьи 23 Земельного кодекса 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 Земельного кодекса РФ. К случаям установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности отнесено размещение линейного объекта, не препятствующего разрешенному использованию земельного участка (пункт 1 статьи 39.23 Земельного кодекса РФ).

Охранная зона считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах (абзац 4 пункта 6 Правил).

При названных обстоятельствах Комиссия Управления полагает, что нахождение на земельном участке объектов, имеющих охранные зоны, предполагающие определенные условия и своего рода особенности использования земельного участка, могло повлиять на решение претендентами, в том числе заявителем, вопроса участия в проводимом аукционе и о приобретении права аренды земельного участка.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия Территориального управления Росимущества в Кабардино-Балкарской Республике при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:02:0000000:5338 по извещению №190221/0025635/01 (лот №1) обоснованной в

части.

2. Выдать Территориальному управлению Росимущества в Кабардино-Балкарской Республике предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии