Исх. №АЯ-04/3918 от 22.04.2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <…> – (должностное лицо)
Члены Комиссии: <…> – (должностное лицо)

<…> – (должностное лицо)

в отсутствие представителя организатора торгов МКУ «Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского МР РТ», в отсутствие представителя заявителя, о месте и времени рассмотрения жалобы извещенных надлежащим образом, рассмотрев в режиме видеоконференции жалобу заявителя <…> – (физическое лицо) (вх. №3592/ж от 08.04.2024 г.) на действия МКУ «ПИЗО Мензелинского МР РТ» при проведении торгов по извещению на https://torgi.gov.ru/ №21000030810000000142 на право заключения договора аренды земельного участка, лот № 1: земельный участок из земель населенных пунктов площадью 11158 кв.м. с кадастровым номером 16:28:150102:587, с разрешенным использованием «для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения», расположенный по адресу: РТ, Мензелинский муниципальный район, Новомелькенское сельское поселение, с. Новый Мелькен, ул. Набережная,

У С Т А Н О В И Л А:

Извещение №21000030810000000142 на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, размещено на официальном сайте Российской Федерации https://torgi.gov.ru/ 28.02.2024 г.

Организатор торгов - МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕНЗЕЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН".

Предмет торгов – Лот №1: земельный участок из земель населенных пунктов площадью 11158 кв.м. с кадастровым номером 16:28:150102:587, с разрешенным использованием «для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения», расположенный по адресу: РТ, Мензелинский муниципальный район, Новомелькенское сельское поселение, с. Новый Мелькен, ул. Набережная.

Начальная цена – 256 634,00 рублей.

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги объявлены в нарушение норм действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, представил письменные пояснения, а также документы по извещениям, которые приобщены к материалам дела.

Жалоба заявителя подлежит рассмотрению в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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 Федеральным законом от 18.07.2011 г. №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон 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.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;

3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;

4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

При этом данной нормой не установлены ограничения распространения данных требований только в отношении лиц, подпадающих под действие Закона о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц (223-ФЗ) и Закона о контрактной системе (44-ФЗ), также в данной норме не указаны исчерпывающие виды торгов, на которые данные требования распространяются.

Следовательно, частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлены общие требования и запреты на действия всех субъектов правоотношении (в том числе хозяйствующих субъектов), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Рассматриваемое объявление было размещено в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (далее – Земельный кодекс).

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения документации приходит к следующим выводам.

Относительно довода заявителя о неправомерном проведении торгов при наличии на земельном участке объектов недвижимости.

Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

Так, согласно доводу заявителя, на территории земельного участка имеются объекты недвижимости: баня площадью 26,1 кв.м., гостевой дом площадью 36,8 кв.м., построенные в 2014 г. на основании договора аренды земельного участка от 17.07.2013 г. №05-05-0192/2013.

В качестве доказательства Заявителем были представлены справка ООО «Земельное Бюро», а также Определение Набережночелнинского городского суда РТ от 28.02.2024 г. по делу №2а-2006/2024.

Исходя из представленных пояснений Организатора торгов, на вышеуказанном земельном участке, с кадастровым номером 16:28:150102:587, указанные в жалобе объекты недвижимости баня, гостевой дом не расположены, на кадастровом учете не состоят, разрешение на строительство отделом строительства, архитектуры и ЖКХ Исполнительного комитета Мензелинского муниципального района РТ не выдавались, уведомления о начале строительства (об окончании строительства) не направлялись.

Также согласно пояснениям Организатора торгов, гражданин Голубев С.Л. имеет в собственности следующие объекты недвижимости: «Дом рыболова» площадью 13,5 кв.м. с кадастровым номером 16:28:150102:293; нежилое здание «склад для хранения инвентаря» площадью 40,5 кв.м. с кадастровым номером 16:28:150102:294, находящиеся на земельном участке с кадастровым номером 16:28:150102:207 площадью 1268 кв.м., по адресу Республика Татарстан, Мензелинский муниципальный район, Новомелькенское сельское поселение, с Новый Мелькен, ул.

Набережная, д. 1В (имеется разрешение на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию).

Изучив представленные материалы, Комиссией Татарстанского УФАС установлено следующее.

Согласно Определения Набережночелнинского городского суда РТ от 28.02.2024г. по делу №2а-2006/2024, переданному для рассмотрения по подсудности в Мензеленский районный суд Республики Татарстан, Голубевым С.Л. оспаривались решения и распоряжения относительно земельного участка 16:28:150102:207.

В период судебных разбирательств установлено, что 17 апреля 2023 года образованы новые земельные с кадастровыми номерами 16:28:150102:578, 16:28:150102:586, 16:28:150102:587 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 16:28:150102:578, 16:28:150102:580.

В этот же день земельные участки с кадастровыми номерами 16:28:150102:578, 16:28:150102:580 сняты с кадастрового учета, а в собственность муниципального образования «Мензелинский муниципальный район Республики Татарстан» зарегистрированы земельные участки с кадастровыми номерами 16:28:150102:586, 16:28:150102:587.

Вместе с тем, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, на территории земельного участка с кадастровым номером 16:28:150102:587 объекты недвижимости отсутствуют.

Таким образом, основания, при которых обжалуемый участок не может быть предметом аукциона, отсутствуют.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода заявителя.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу заявителя <…> – (физическое лицо) (вх. №3592/ж от 08.04.2024 г.) на действия МКУ «ПИЗО Мензелинского МР РТ» при проведении торгов по извещению на https://torgi.gov.ru/ №21000030810000000142 на право заключения договора аренды земельного участка, лот № 1: земельный участок из земель населенных пунктов площадью 11158 кв.м. с кадастровым номером 16:28:150102:587, с разрешенным использованием «для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения», расположенный по адресу: РТ, Мензелинский муниципальный район, Новомелькенское сельское поселение, с. Новый Мелькен, ул. Набережная необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:	<…> – (должностное лицо)
Члены Комиссии:	<…> – (должностное лицо)

<…> – (должностное лицо)