

РЕШЕНИЕ № 064/10/18.1-980/2020

о признании жалобы необоснованной

21 июля 2020 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. ... – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;
2. ... – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

- ... – начальника Управления имущественных и земельных отношений администрации Саратовского муниципального района Саратовской области (удостоверение № 703),

рассмотрев жалобу ... на действия организатора торгов – Управления имущественных и земельных отношений администрации Саратовского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению №220520/1373697/01 от 22.05.2020 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу Российская Федерация, Саратовская область, Саратовский муниципальный район, Дубковское муниципальное образование, п. Дубки, ул. Центральная (далее – Аукцион), руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Саратовское УФАС России поступила жалоба ... (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Управления имущественных и земельных отношений администрации Саратовского муниципального района Саратовской области (далее – Управление, Организатор торгов) при проведении аукциона по извещению №220520/1373697/01 от 22.05.2020 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу Российская Федерация, Саратовская область, Саратовский муниципальный район, Дубковское муниципальное образование, п. Дубки, ул. Центральная (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при организации и проведении Аукциона организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при проведении Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было.

Изучив представленные сведения и документы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В жалобе Заявитель указывает, что земельный участок обременен сооружениями, в отношении которых не принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствии с установленными требованиями.

22.05.2020 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено и з в е щ е н и е № 220520/1373697/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Предметом Аукциона по Лоту № 1 является аренда земельного участка общей площадью 282 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Саратовский муниципальный район, Дубковское муниципальное образование, п. Дубки, ул. Центральная, кадастровый номер <...> :32:000000:22878, разрешенное использование – магазины, начальная цена - 37600 рублей.

В соответствии с п.4 ч.21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

В извещении о проведении Аукциона Организатором торгов указано: ограничения в использовании земельного участка с кадастровым номером 64:32:000000:22878: - охранный зона приаэродромных территорий на земельном участке площадью 282 кв. м.

В границах вышеуказанного земельного участка, расположено сооружение «Газопровод высокого давления от места врезки у ГРП п. Дубки до котельной ПТФ» протяженностью 2177 м, с кадастровым номером 64:32:000000:22275.

Газопровод состоит на балансе АО «Газпром газораспределение Саратовская область». На сегодняшний момент не проводились кадастровые работы по формированию частей земельных участков, входящих в охранную зону газораспределительных сетей. Оформление охранной зоны указанного газопровода намечены на 2021 год.

В границах вышеуказанного земельного участка, расположено сооружение ВОЛП до аэропортного комплекса «Центральный», протяженностью 28082 м, глубиной 1,2 м, высотой 8 м.

В ходе рассмотрения жалобы представитель Организатора торгов пояснил, что в процессе осуществления мероприятий по подготовке проведения аукциона на

право заключения договора аренды данного земельного участка специалистами СФ АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» было проведено обследование данного земельного участка.

Организатором торгов представлено техническое заключение на указанный земельный участок, в котором указано, что на земельном участке ограждение высотой 2,0 м., представляет собой металлический профиль, закрепленный на металлических стойках. Фундамент под стойками отсутствует. Площадка представляет собой плиточное замощение, которое имеет под основанием блоки ФСК. Фундамент под блоками отсутствует. При натурном обследовании строительных конструкций ограждения и площадки выявлено, что они не являются самостоятельными конструктивно-обособленными объектами и несут вспомогательную функцию по отношению к назначению земельного участка и функционально связаны с основными зданиями и сооружениями данного объекта. Ограждение и площадку невозможно выделить в самостоятельный объект недвижимого имущества, его необходимо отнести к элементам благоустройства земельного участка.

Согласно ч. 1 ст. 130 "Гражданского кодекса Российской Федерации" от 30.11.1994 N 51-ФЗ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Таким образом, Комиссия установила, что ограждение и площадка не являются недвижимым имуществом, их наличие не препятствует использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, не нарушает прав третьих лиц.

В связи с чем, спорные сведения не подлежат включению в извещение о проведении Аукциона.

Относительно проверки законности определения начальной цены предмета торгов, установлено следующее.

В соответствии с ч. 14 ст. 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи.

Представитель Организатора торгов пояснил, что начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка была установлена рыночная стоимость земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

В свою очередь, вопрос о правомерности проведения рыночной оценки не входит в полномочия антимонопольного органа.

Согласно ч. 15 ст. 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Представитель Организатора торгов пояснил, что протокол № 1 о результатах Аукциона от 08.07.2020 соответствует требованиям ЗК РФ.

Из жалобы Заявителя не следует, каким именно положениям ЗК РФ не соответствует спорный протокол.

При таких обстоятельствах, довод жалобы не может быть признан обоснованным.

Учитывая изложенное, на основании ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ... на действия организатора торгов – Управления имущественных и земельных отношений администрации Саратовского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению №220520/1373697/01 от 22.05.2020 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу Российская Федерация, Саратовская область, Саратовский муниципальный район, Дубковское муниципальное образование, п. Дубки, ул. Центральная, необоснованной.

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

Председатель Комиссии:

...

Члены Комиссии:

...

...