

Исх. №АЯ-04/955 от 01.02.2024 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 присутствии представителя МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета МО г. Казани» - <...> – (должностное лицо) (по доверенности), в отсутствие заявителя <...> – (физическое лицо), признанного победителя <...> – (физическое лицо) (было заявлено ходатайство о допуске в рассмотрении жалобы), о месте и времени рассмотрения жалобы извещенных надлежащим образом, рассмотрев посредством видеоконференции жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №277/ж от 12.01.2024 г.) на действия организатора торгов МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета МО г. Казани» при проведении торгов №21000026240000000078, лот №7 на предмет аренды земельного участка с кадастровым номером 16:50:350201:3836 площадью 697 кв.м по адресу: Республика Татарстан, МО «г. Казань», г Казань, Приволжский район, жилой массив Салмачи,

У С Т А Н О В И Л А:

Извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, по извещению №21000026240000000078 опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> 17.11.2023г.

Лот №7 - Республика Татарстан, МО «г. Казань», г Казань, Приволжский район, жилой массив Салмачи, площадь 697 кв.м, кадастровый номер 16:50:350201:3836, Разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства

Начальная цена лота – 844 600,0 руб;

Шаг аукциона - 25 338,0 руб (3,00 %);

Дата и время начала подачи заявок 18.11.2023 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 18.12.2023 12:00 (МСК)

Дата проведения торгов 22.12.2023 09:00 (МСК).

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проведены с нарушением норм действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласен, были представлены письменные и устные пояснения, а также документы по торгам, которые приобщены к материалам дела.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 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 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Рассматриваемые торги проводятся в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ на основании Постановления Исполнительного комитета г.Казани от 07.02.2020 №368 «Об утверждении схемы расположения земельного участка в жилом массиве Салмачи на кадастровом плане территории для реализации с торгов», от 06.08.2020 №2173 «О внесении изменений в постановление Исполнительного комитета г.Казани от 07.02.2020 №368 «Об утверждении схемы расположения земельного участка в жилом массиве Салмачи на кадастровом плане территории для реализации с торгов».

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 об отсутствии размещения в извещении градостроительного плана земельного участка, сведений в отношении ограничений прав на земельный участок ЗОУИТ16:50-6.1065, сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства.

Согласно части 1 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

Согласно части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно пункту 4 части 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного

использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Таким образом, действующим Земельным законодательством предусмотрено обязательное размещение в надлежащей форме всех основных сведений относительно реализации того или иного имущества на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

По мнению заявителя, в извещении организатором торгов не соблюдены требования пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, учитывая факт размещения недействующей редакции выписки из Правил землепользования и застройки «зона индивидуальной и блокированной жилой застройки Ж1», отсутствие размещения градостроительного плана земельного участка и сведений в отношении ограничений прав на земельный участок ЗОУИТ16:50-6.1065.

Из представленных пояснений и документов организатором торгов вытекали следующие обстоятельства.

Земельный участок с кадастровым номером 16:50:350201:3836 площадью 697 кв.м сформирован постановлением Исполнительного комитета г. Казани от 07.02.2020 №368 «Об утверждении схемы расположения земельного участка в жилом массиве Салмачи на кадастровом плане территории для реализации с торгов», от 06.08.2020 №2173 «О внесении изменений в постановление Исполнительного комитета г. Казани от 07.02.2020 №368 «Об утверждении схемы расположения земельного участка в жилом массиве Салмачи на кадастровом плане территории для реализации с торгов» для индивидуального жилищного строительства в жилом массиве Салмачи.

На основании приказа Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета г. Казани (далее – Комитет) от 17.11.2023 №2523/КЗИО-ПК данный земельный участок был выставлен на торги на 22.12.2023 (Лот №7).

Комитетом была приложена Выписка из Правил землепользования и застройки г.Казани о допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, действующая на момент принятия постановления Исполнительного комитета г.Казани «Об утверждении схемы расположения земельного участка в жилом массиве Салмачи на кадастровом плане территории для реализации с торгов», в которой сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства в принципе не подвергались изменениям, в связи с чем в указанной части информация была размещена корректно.

Относительно отражения сведений об имеющихся ограничениях и обременениях на земельном участке при формировании извещения соответствующие ограничения и обременения по данному земельному участку были определены исходя из постановления Исполнительного комитета г.Казани, а также выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, в которых отсутствует Зона охраны искусственных объектов с указанием площади ограничения ЗОУИТ 16:50-6.1065 ВЛ-0,4 кв КТП-1444.

Из п.п.5.2.2 постановления Исполнительного комитета г. Казани от 07.02.2020 №368 при формировании извещения о проведении аукциона 22.12.2023 по лоту №7 было включено ограничение об обеспечении необходимости соблюдения ограничений, определенных правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160. При подготовке указанного постановления в установленном порядке было

получено согласование филиала ОАО «Сетевая компания» Казанские электрические сети (далее – КЭС) от 03.02.2020 №165-24 на образование данного земельного участка для последующей реализации с аукционных торгов.

В ходе анализа сведений на официальном сайте www.torgi.gov.ru установлено, что все сведения, публикация которых должна была быть обеспечена организатором торгов в силу требований действующего земельного законодательства на официальном сайте организатором торгов была размещена.

Комиссией при анализе размещенного на сайте извещения по лоту и проверке представленных организатором торгов документов установлено, что организатором были указаны достаточные в надлежащем виде сведения об объекте, позволяющие идентифицировать характеристики реализуемого лота.

На заседание Комиссии заявитель не представил достаточных доказательств, позволяющих сделать выводы об обоснованности заявленных в жалобе доводов.

С учетом изложенных обстоятельств в совокупности, Комиссия не находит в действиях Организатора торгов нарушения требований действующего земельного законодательства.

Довод заявителя не подтвержден и признан необоснованным.

Относительно довода заявителя о неправомерности установления времени окончания срока подачи заявок в 12:00.

В соответствии с частью 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с пунктом 7 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Из представленных пояснений Организатором торгов следовало, в установленный в извещении период с 18.11.2023 с 09.00 часов до 18.12.2023 до 12.00 прием заявок осуществлялся круглосуточно, так как электронная площадка функционирует беспрерывно.

В ходе анализа Комиссией установлено, что при размещении извещения о проведении торгов организатором торгов соблюдены сроки подачи заявок, предусмотренные действующим законодательством, учитывая, что извещение о проведении торгов от 17.11.2023 было размещено не менее чем за тридцать дней до установленного дня проведения аукциона 22.12.2023г.

С учетом изложенного, установленные организатором торгов сроки размещения извещения, окончания подачи заявок не выходят за рамки требований, предусмотренных действующим законодательством.

Довод заявителя признан необоснованным.

3.Относительно довода заявителя о неправильности подачи заявок участниками и возможном наличии в этой связи фактов необоснованного допуска заявок.

В соответствии с частью 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе было подано 2 заявки, допущенные к участию в торгах.

В ходе проверки Комиссией установлено, что все документы, представление которых обязательно в силу действующего законодательства, имелись в составе заявок участников в надлежащем виде.

С учетом изложенного, довод заявителя не подтвержден и признан Комиссией необоснованным.

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. №277/ж от 12.01.2024 г.) на действия организатора торгов МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета МО г. Казани» при проведении торгов №21000026240000000078, лот №7 на предмет аренды земельного участка с кадастровым номером 16:50:350201:3836 площадью 697 кв.м по адресу: Республика Татарстан, МО «г.Казань», г Казань, Приволжский район, жилой массив Салмачи 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)