

**Управление муниципального имущества и
земельных ресурсов г.Владикавказа**

Республика Северная Осетия – Алания,
г.Владикавказ, ул.Ватутина, д.17

гр. К.Г. Т.

РЕШЕНИЕ
по делу №АМЗ 24-08/22

03.08.2022

г.Владикавказ

Комиссия Северо-Осетинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия, Закон о защите конкуренции) в составе:

председателя комиссии <...> – руководителя управления, членов комиссии: - <...> - ведущего специалиста – эксперта отдела контроля закупок; - <...> - главного специалиста - эксперта отдела контроля органов власти, рекламы и финансовых рынков (далее – Комиссия),

с участием:

- представителей Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Владикавказа (далее - УМИЗР г. Владикавказ, Организатор торгов) Г. Н.А. (по доверенности №Д24 от 03.08.2022), Ц. И.Б. (по доверенности №Д23 от 03.08.2022);

гр. Т. К. Г. (далее – гр.Т.К.Г., Заявитель),

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции посредством видеоконференцсвязи жалобу гр. Т. К.Г на действия УМИЗР г.Владикавказ (Республика Северная Осетия – Алания, г.Владикавказ, ул.Ватутина, д.17) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с неразграниченной формой собственности из категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка», площадью 10828 м², расположенного по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, ул. Грися Плиева, с кадастровым номером 15:09:0031401:1317, сроком на 7 лет 4 месяца (Лот №8) (извещение о проведении открытого аукциона №240622/0360277/02 размещенное на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru, далее – Торги, Аукцион),

УСТАНОВИЛА:

22 июля 2022 года в Северо-Осетинское УФАС России поступила жалоба гр.Т. К.Г. на действия УМИЗР г.Владикавказ при проведении Аукциона.

В жалобе Заявитель указал, что в нарушение условий проведения Аукциона и пункта 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) Организатор торгов незаконно отменил Аукцион.

Не согласившись с доводами жалобы УМИЗР г.Владикавказ представило в материалы дела письменные возражения.

Выслушав доводы сторон, изучив представленные материалы, Комиссия пришла к следующим выводам:

24.06.2022 года на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru УМИЗР г.Владикавказ было опубликовано Извещение о проведении открытого аукциона №240622/0360277/02 на право заключения договоров аренды земельных участков с неразграниченной формой собственности, состоящее из 9-и лотов, а также порядок и условия проведения указанного Аукциона (Аукционная документация, Извещение), утвержденная УМИЗР г. Владикавказ.

Аукцион проводился на основании распоряжения Главы АМС г.Владикавказ от 01.06.2022 №150, и приказа УМИЗР г.Владикавказ от 21.06.2022 №199 «О проведении аукционов по продаже права заключения договоров аренды земельных участников».

Извещением о проведении Аукциона установлено, что Аукцион по 9-и лотам состоится по адресу: РСО - Алания, г. Владикавказ, ул.Ватутина, д.17, каб.308.

Дата и время начала приема заявок: **26.06.2022 года 14:00;**

Дата и время окончания приема заявок: **21.07.2022 года 17:00;**

Дата и время проведения Аукциона: **26.07.2022 года 15:00.**

Начальная цена предмета аукциона по Лоту № 8 – 1 376 834 руб.

Организатор торгов приказом №240 от 19.07.2022 отменил проведение Аукциона по Лоту №8. Решение об отмене аукциона было опубликовано на сайте 20.07.2022.

Извещением о проведении Аукциона установлен порядок проведения Аукционов, где указано в том числе, что **Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за 5 (пять) дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.** В течение 1 (одного) дня со дня принятия решения об отказе от проведения аукциона организатор аукциона размещает на официальном сайте www.torgi.gov.ru и на официальном сайте АМС г.Владикавказ www.vladikavkaz-osetia.ru сообщение об отказе от проведения аукциона. Организатор аукциона извещает Заявителей об отказе от проведения аукциона в течение 2 (двух) рабочих дней со дня принятия соответствующего решения по адресу, указанному заявителем в заявке. Внесенные задатки возвращаются Заявителям в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия решения об отказе от проведения аукциона.

Подготовка, организация и проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентированы статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 24 статьи 39.11 ЗК РФ, Уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры

разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

б) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) 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;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, 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;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъяты из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Вышеприведенный перечень оснований является исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию. Обратное означало бы, что организатор торгов имеет право по своему усмотрению принимать решения об

отказе в проведении аукциона по основаниям, не предусмотренным действующим законодательством.

Необходимость доработки аукционной документации не указаны в качестве основания для отмены аукциона в пункте 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Комиссия находит необоснованными доводы представителя организатора торгов о том, что к порядку принятия рассматриваемого решения об отмене проведения аукциона не применимы нормы земельного законодательства, поскольку по общему правилу при наличии специальной нормы, регулирующей конкретные отношения, применяются положения этой специальной нормы. Указанная правовая позиция нашла отражение, в частности, в решении Верховного Суда РФ от 07.08.2001 N ГКПИ01-1167.

Таким образом, в данном случае подлежит применению пункт 24 статьи 39.11 ЗК РФ (специальная норма), а не ГК РФ (общая норма).

В ходе рассмотрения дела было также установлено, что Организатором торгов принято решение об отмене Аукциона по Лоту №8 и осуществлена публикация решения менее, чем за 5 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе.

Таким образом, решение об отмене торгов принято в нарушение части 24 статьи 39.11 ЗК РФ и порядка и условий проведения Аукциона УМИЗР г. Владикавказ, а действия должностного лица УМИЗР г. Владикавказ, выразившиеся в нарушении установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества, содержат признаки административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать обоснованной жалобу гр. Т. К.Г. на действия УМИЗР г. Владикавказ при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение №240622/0360277/02 по Лоту №8).

2. Признать УМИЗР г. Владикавказ нарушившей требования пункта 24 статьи 39.11 ЗК РФ и порядка проведения Аукциона.

3. В связи с тем, что на момент рассмотрения жалобы и принятия решения, организатором торгов - УМИЗР г. Владикавказ данный Аукцион уже отменен, предписание об устранении нарушений ЗК РФ УМИЗР г. Владикавказ не выдавать.

4. Передать материалы дела №АМЗ 24-08/22 в отдел защиты конкуренции на товарных рынках и административного производства Северо-Осетинского

УФАС России для решения вопроса о привлечении должностного лица УМИЗР г. Владикавказ виновного в совершении выявленного нарушения, к административной ответственности.

Согласно пункту 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение комиссии антимонопольного органа, принятое по результатам рассмотрения жалобы, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель комиссии

Члены комиссии