

Организатору торгов –
Администрации Великого Новгорода

ул. Большая Власьевская, д. 4,
Великий Новгород, 173007

Заявителю –
У...

Исх. № 4402/03 от 04.08.2021

РЕШЕНИЕ

№ 053/10/18.1-613/2021

по результатам рассмотрения жалобы
о нарушении порядка организации и проведения обязательных в
соответствии
с законодательством Российской Федерации торгов

03 августа 2021 года

Новгород

Великий

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Управление) (далее – Комиссия) в составе:

.... – председатель Комиссии, руководитель Управления,

.... – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления,

.... – член Комиссии, специалист-эксперт Управления;

в присутствии представителей:

организатора торгов – Администрации Великого Новгорода (173007, Великий Новгород, ул. Большая Власьевская, д. 4; далее – Администрация) – ... (доверенность б/н от 30.07.2021);

заявителя – У.....,

рассмотрев жалобу У.... на действия организатора торгов – Администрации при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Новгородская обл., Великий Новгород, 2-я Сенная ул., з/у12а, извещение № 220621/2885181/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) 22.06.2021,

УСТАНОВИЛА:

26.07.2021 в Новгородское УФАС России поступила жалоба У.... на действия организатора торгов – Администрации при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Новгородская обл., Великий Новгород, 2-я Сенная ул., з/у12а, извещение № 220621/2885181/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте 22.06.2021 (вх. № 6424 Новгородского УФАС России; далее - Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением Жалобы Новгородским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатору торгов – Администрации было направлено уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения Жалобы по существу, которое организатором торгов исполнено, проведение торгов приостановлено, договор не заключен.

Согласно доводам Жалобы, организатором торгов нарушены правила межевания участка, в результате чего при проведении оспариваемых торгов и определения победителя, будет образован иной участок, который не будет соответствовать требованиям пункта 6 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК).

Также У.... полагает, что вышеприведенные действия Администрации направлены на предоставление вновь образованного в результате оспариваемых торгов земельного участка победителю таких торгов в порядке перераспределения.

Кроме того, У.... на рассмотрение Жалобы обратила внимание Комиссии на то, что в соответствии с данными официального сайта несмотря на то, что на участие в рассматриваемых торгах были поданы заявки участников, рассматриваемые торги были признаны несостоявшимися.

На заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы У.... поддержала ее доводы в полном объеме.

Организатор торгов – Администрация считает Жалобу необоснованной по основаниям, изложенным в письменных возражениях на нее (вх. № 6515 от 30.07.2021 Новгородского УФАС России), суть которых сводится к следующему.

22.06.2021 организатором торгов - Администраций был объявлен открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Новгородская обл., Великий Новгород, 2-я Сенная ул., з/у12а (извещение № 220621/2885181/01).

Настоящий аукцион проводился в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК).

Пунктом 8 статьи 39.11 ЗК предусмотрены условия невозможности реализации земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности на торгах.

Поскольку земельный участок, расположенный по адресу Новгородская обл., Великий Новгород, 2-я Сенная ул., з/у12а (кадастровый номер 53:23:8311801:503), выставленный на торги не под одно из условий невозможности реализации его на торгах не подпадает, оснований для отмены торгов не имеется.

В соответствии подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК 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.

Из протокола № 2 от 24.06.2021 заседания межведомственной комиссии по выявлению неучтенных объектов недвижимости и земельных участков, расположенных на территории Великого Новгорода следует, что на земле, государственная собственность на которую не разграничена (территория, которая не вошла в границы земельного участка, реализуемого в рамках оспариваемой закупки) имеются сараи и ограждения, что в силу вышеприведенных положений земельного законодательства приводит к невозможности реализовать такой земельный участок на торгах.

В отношении собственника земельного участка с кадастровым номером 53:23:8311801:29 по адресу: Великий Новгород, ул. 2-я Сенная, д. 10 на сентябрь текущего года запланирована проверка в рамках муниципального земельного контроля на предмет использования земельного участка без правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов.

На основании вышеизложенного организатор торгов – Администрация считает, что оспариваемые торги проведены с соблюдением требований действующего законодательства.

Присутствующая на рассмотрении Жалобы представитель организатора торгов поддержала вышеуказанные возражения в полном объеме.

Оценив доводы Жалобы и доводы возражений на Жалобу, Комиссия Новгородского УФАС России приходит к следующим выводам.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы: на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 № 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.

Новгородское УФАС России отмечает, что соблюдение Администрацией требований земельного законодательства при межевании земельных участков выходит за пределы полномочий Комиссии, поскольку межевание производится без объявления торгов, в связи с чем, содержание извещения об аукционе по межеванию и условий участия в торгах Администрацией не определялось, отбор участников не осуществлялся.

Незарегистрированный в установленном порядке земельный участок,

образовавшийся в результате проведения процедуры межевания земельного участка с кадастровым номером 53:23:8311801:503, который, по мнению подателя Жалобы, будет предоставлен победителю оспариваемых торгов через перераспределение, не реализуется на оспариваемых торгах, в связи с чем также не является предметом рассмотрения Комиссии.

Доказательств, подтверждающих доводы У... о том, что организатором торгов вышеприведенный незарегистрированный земельный участок будет передан победителю открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Новгородская обл., Великий Новгород, 2-я Сенная ул., з/у12а (извещение № 220621/2885181/01), представлено не было.

При этом, У... не лишена возможности обжаловать неправомерные, по ее мнению, действия Администрации по межеванию земельного участка в судебном порядке.

Таким образом Жалоба будет рассмотрена Комиссией на предмет соблюдения организатором торгов – Администрацией процедуры торгов.

1. В соответствии с частью 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Согласно пункту 1 статьи 39.11 ЗК 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.

Решение о проведении настоящего открытого аукциона по лоту № 1 принято и оформлено постановлением Администрации Великого Новгорода от 17.06.2021 № 3355 (далее - Постановление Администрации № 3355).

Согласно пункту 19 статьи 39.11 ЗК 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 20 статьи 39.11 ЗК организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке,

установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Пунктом 7 Постановления Администрации № 3355 на Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Великого Новгорода (далее - Комитет) возложены функции по опубликованию в газете «Новгород» размещения на официальном сайте, на официальном сайте Администрации в сети Интернет извещения о предстоящем аукционе не менее чем за 30 дней до даты проведения аукциона.

На официальном сайте извещение о проведении рассматриваемого открытого аукциона (далее - Извещение) было размещено Комитетом 22.06.2021, а в городской еженедельной газете «Новгород» - 24.06.2021.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК 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 (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно пункту 4 Извещения предметом рассматриваемых торгов является право на заключение договора аренды земельного участка площадью 596 кв. м с кадастровым номером 53:23:8311801:503, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, г.о. Великий Новгород, г. Великий Новгород, ул. 2-я Сенная, з/у 12а, в территориальной зоне Ж.2 (зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки), категория земель - земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Постановлением Администрации № 3539 от 23.09.2020 утверждена схема

расположения земельного участка площадью 596 кв. м на кадастровом плане территории, кадастровый квартал 53:23:8311801:, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, г.о. Великий Новгород, г. Великий Новгород, ул. 2-я Сенная, з/у 12а, в территориальной зоне Ж.2 (зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки), категория земель - земли населенных пунктов.

В соответствии с выпиской из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 29.03.2021 (далее - Выписка) указанному выше земельному участку присвоен кадастровый номер 53:23:8311801:503.

Из Выписки также следует, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» орган Администрации уполномочен на распоряжения таким земельным участком.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 ЗК 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 отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, 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;

6) 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 изъятые 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.

В распоряжении Комиссии отсутствуют какие-либо документы, свидетельствующие о наличии оснований, перечисленных в пункте 8 статьи 39.11 ЗК, препятствующих реализации спорного земельного участка на торгах.

Таким образом, опубликовав в газете «Новгород» и разместив на официальном сайте Извещение, Администрация реализовала свое право на реализацию земельного участка с кадастровым номером 53:23:8311801:503, путем предоставления его в аренду при этом, вышеприведенные действия организатора торгов, осуществлены им в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства.

На основании вышеизложенного процедура проведения оспариваемых торгов соблюдена Администрацией и рассматриваемый довод Жалобы является несостоятельным.

2. В соответствии подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Пункт 5 Извещения содержит все предусмотренные подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК сведения о размере, порядке внесения и банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 39.12 ЗК для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка.

Из пункта 8 статьи 39.12 ЗК следует, что заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с документами, представленными организатором торгов – Администрацией, на участие в рассматриваемых торгах было подано 2 заявки участников.

В соответствии с протоколом № 1 от 26.07.2021 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка участник закупки № 1 не допущен к участию в аукционе, поскольку на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе задаток не поступил на счет, указанный в Извещении.

В силу пункта 12 статьи 39.12 ЗК в случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в

допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

Таким образом, действия организатора торгов – Администрации по признанию рассматриваемых торгов несостоявшимися являются правомерными, а Жалоба необоснованной.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу У... на действия организатора торгов – Администрации Великого Новгорода (173007, Великий Новгород, ул. Большая Власьевская, д. 4 при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Новгородская обл., Великий Новгород, 2-я Сенная ул., з/у12а, извещение № 220621/2885181/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru 22.06.2021, необоснованной.

Председатель Комиссии

....

Члены Комиссии

....

....

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