Организатору торгов –

Министерству строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области

пл. Победы – Софийская, д. 1, Великий Новгород, 173005

Оператору электронной площадки –

ООО «РТС-Тендер»

e-mail: ko@rts-tender.ru

Заявителю –

……

……

РЕШЕНИЕ

№ 053/10/18.1-631/2023

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

01 ноября 2023 года Великий Новгород

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, заместитель руководителя – начальник отдела Управления,

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

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

в присутствии представителя организатора торгов – Министерства строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области (173005, Великий Новгород, пл. Победы – Софийская, д. 1; далее – Министерство) – …….. (доверенность № 71 от 31.10.2023);

в отсутствии заявителя – ……., который надлежащим образом уведомлен о месте и времени рассмотрения жалобы, на заседание Комиссии своих представителей не направил, ходатайств не заявлял,

рассмотрев жалобу ….. на действия организатора торгов – Министерства при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 53:03:1421001:154, площадью 24 341 кв.м., расположенного на землях населенных пунктов в территориальной СХ.2. - зона объектов крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства, по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Валдайский, сельское поселение Рощинское, деревня Закидово, земельный участок 34, в установленных границах, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), извещение № 22000089470000000040, о проведении которого было размещено на официальном сайте https://torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) 13.09.2023,

УСТАНОВИЛА:

23.10.2023 в Новгородское УФАС России поступила жалоба ……. на действия организатора торгов – Министерства при проведении электронного

аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 53:03:1421001:154, площадью 24 341 кв.м., расположенного на землях населенных пунктов в территориальной СХ.2. - зона объектов крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства, по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Валдайский, сельское поселение Рощинское, деревня Закидово, земельный участок 34, в установленных границах, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), извещение № 22000089470000000040, о проведении которого было размещено на официальном сайте 13.09.2023 (вх. № 6197-ИП/23Новгородского 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 – Министерству было направлено уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения Жалобы по существу, которое организатором торгов исполнено, проведение торгов приостановлено, договор не заключен.

Суть доводов Жалобы сводится к следующему.

В нарушение пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) на земельном участке, являющегося предметом торгов, расположены объекты, сооружения, принадлежащие третьим лицам, что свидетельствует о недопустимости проведения торгов по этой причине. Заявитель обращался к организатору торгов для устранения причин, препятствующих для проведения аукциона, но его запрос был проигнорирован.

Учитывая вышеизложенное, заявитель просит выдать предписание об устранении допущенных нарушений и отменить результаты торгов.

Из представленных Министерством письменных возражений на Жалобу (вх. № 6450/23 от 31.10.2023 Новгородского УФАС России) следует, что организатор торгов считает Жалобу необоснованной и не подлежащей удовлетворению в связи со следующим.

На участие в торгах была подана одна заявка, она была признана соответствующей требованиям извещения о проведении электронного аукциона (далее – Извещение), аукцион был признан несостоявшимся.

Запросов на разъяснения положений Извещения не поступало, в том числе от заявителя.

Собственником земельного участка, являющегося предметом рассматриваемых торгов является Новгородская область, согласно выписке

из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 25.08.2023 года № КУВИ-001/2023333333-194595491 в его пределах объекты недвижимости отсутствуют.

Земельный участок с кадастровым номером 53:03:1421001:154 поставлен на государственный кадастровый учет 22.06.2023, в связи с чем сведения об отсутствии объектов недвижимости на земельном участке являются актуальными.

Осмотр земельного участка с использованием публичной кадастровой карты, общедоступных спутниковых карт свидетельствует об отсутствии каких-либо строений на нем.

На заседании Комиссии представитель организатора торгов поддержала доводы возражений на Жалобу в полном объеме.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

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.

Согласно материалам Жалобы, земельный участок с кадастровым номером 53:03:1421001:154 поставлен на государственный кадастровый учет 22.06.2023.

Решение о проведении настоящего аукциона было принято и оформлено приказом Министерства от 13.09.2023 № 2801.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК <u>извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о</u> местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), <u>правах на земельный участок, об ограничениях этих прав,</u> 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).

При этом, в силу положений подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на нем 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.

Во исполнении требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК организатор торгов в пункте 6 Извещения указывает ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости в виде публичного сервитута объекта электросетевого хозяйства.

Помимо указанного, согласно представленной Министерством выписке от 25.08.2023 года № КУВИ-001/2023333333-194595491 из ЕГРН, какие-либо объекты недвижимости в пределах земельного участка с кадастровым номером 53:03:1421001:154 отсутствуют.

Именно представленными сведениями из ЕГРН, характеризующими данный реализуемый земельный участок, руководствовался организатор торгов при формировании Извещения и объявлении настоящих торгов по продаже такого участка.

Таким образом, требования к содержанию Извещения организатором торгов при проведении аукциона были соблюдены, сведения о предмете торгов приведены в соответствии с имеющимися в распоряжении организатора торгов данными из ЕГРН, а за время проведения торгов каких-либо обращений заявителя в адрес организатора торгов не поступало.

Учитывая все вышеизложенное, каких-либо процессуальных нарушений при объявлении и проведении настоящих торгов их организатором допущено не было.

Соответственно, доводы Жалобы в ходе рассмотрения не нашли своего подтверждения.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу …….. на действия организатора торгов – Министерства строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области (173005, Великий Новгород, пл. Победы – Софийская, д. 1) при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 53:03:1421001:154, площадью 24 341 кв.м., расположенного на землях населенных пунктов в территориальной СХ.2. - зона объектов крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства, по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Валдайский, сельское поселение Рощинское, деревня Закидово, земельный участок 34, в установленных границах, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), извещение № 22000089470000000040, о проведении которого было размещено на официальном сайте https://torgi.gov.ru 13.09.2023, необоснованной.

Председатель Комиссии

……

Члены Комиссии

……

……

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