

Организатор торгов:

администрация Колпнянского района Орловской области
303410, Орловская область, Колпнянский район, пгт. Колпна, ул.
Пионерская, д. 2

E-mail: kolpnr-adm@adm.orel.ru

Заявитель:

Немцева О.С.

<...>

Оператор электронной площадки:

АО «Сбербанк - АСТ»

E-mail: ko@sberbank-ast.ru

Извещение № 21000020880000000012

РЕШЕНИЕ

по делу № 057/10/18.1-179/2023

12.04.2023

г. Орёл

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Орловской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона «О защите конкуренции»), в составе: <...> (далее – Комиссия) посредством интернет-видеоконференции с использованием сервиса видеоконференций TrueConf,

при участии представителя организатора торгов – администрация

Колпнянского района Орловской области (далее – Организатор торгов) <...>,

в отсутствие представителей заявителя – Немцевой О.С. (далее – Заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате, месте и времени рассмотрения дела,

в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции», рассмотрев жалобу Заявителя (далее – Жалоба) на действия Организатора торгов при организации аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 57:23:0010301:1201, площадью 501 кв.м. местоположением: Российская Федерация, Орловская область, р-н Колпнянский, пгт. Колпна, с восточной стороны здания бывшего дома культуры по ул. Чкалова д. 8, категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования – объекты гаражного назначения (на сайте <https://torgi.gov.ru> извещение № 21000020880000000012, далее – Аукцион) (далее – Жалоба),

УСТАНОВИЛА:

Из Жалобы следует, что Организатор торгов нарушил сроки отказа от проведения Аукциона.

28.03.2023 уведомление № 057/10/18.1-179/2023 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, а также Жалоба были размещены в Базе Решений ФАС России – <https://br.fas.gov.ru> и на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru, а также направлены в адреса лиц, участвующих в рассмотрении дела.

Рассмотрение дела № 057/10/18.1-179/2023 было назначено на 04.04.2023.

04.04.2023 в ходе рассмотрения дела Комиссией была установлена необходимость получения дополнительной информации, в связи чем срок принятия решения был продлен до 12.04.2023.

В ходе заседания Комиссии 12.04.2023 представитель администрации Колпнянского района Орловской области сообщил, что Жалобу считает необоснованной, поскольку сроки отказа от проведения Аукциона были соблюдены.

Комиссия, заслушав пояснения представителя Организатора торгов,

изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим **ВЫВОДАМ**:

19.02.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении Аукциона № 21000020880000000012.

В данном извещении указана дата проведения Аукциона – 24.03.2023 11:00 (МСК).

21.03.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru Организатором торгов было опубликовано извещение об отказе в проведении Аукциона, а также постановление администрации Колпнянского района Орловской области от 21.03.2023 № 138 «Об отказе в проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка».

Из письменных возражений Организатор торгов (рег. № 1974-ЭП/23 от 03.04.2023) следует, что решение об отказе в проведении Аукциона было принято по причине отсутствия информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) в отношении земельного участка с кадастровым номером 57:23:0010301:1201.

В соответствии с пунктом 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. 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 возвратить его участникам внесенные задатки.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

В извещении о проведении Аукциона указан вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 57:23:0010301:1201 – объекты гаражного назначения, такой же вид разрешенного использования содержится и в выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 18.01.2023.

Согласно пункту 3.3 «СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*» (утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.11.2016 № 776/пр) гараж – здание и сооружение, помещение для стоянки (хранения), ремонта и технического обслуживания автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств; может быть как частью жилого дома (встроенно-пристроенные гаражи), так и отдельным строением.

Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка предусматривается возможность строительства здания, сооружения, следовательно, учитывая подпункт 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок с кадастровым номером 57:23:0010301:1201 не мог быть предметом аукциона ввиду отсутствия информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

Учитывая изложенное Организатор торгов обязан был принять решение об отказе в проведении Аукциона.

Согласно пункту 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В случае, если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

В извещении о проведении Аукциона предусмотрено, что организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее, чем за три дня до наступления даты его проведения.

Учитывая, что Организатор торгов отказался от проведения Аукциона 21.03.2023, а дата проведения Аукциона 24.03.2023, то установленный трехдневный срок не был соблюден.

Одновременно с этим Комиссия отмечает следующее.

Согласно пункту 7 статьи 39.11 ЗК РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Как отмечено выше, в рассматриваемом случае в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка предусматривается возможность строительства здания, сооружения.

Поскольку Аукцион проводился не в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ, то, исходя из пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ, предоставление земельного участка должно осуществляться путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Поскольку Организатором было принято решение об отказе в проведении Аукциона целесообразность в выдаче предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации Аукциона отсутствует.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу Немцевой О.С. обоснованной.
2. Признать в действиях администрации Колпнянского района Орловской области нарушения пункта 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.
3. Передать материалы настоящего дела должностному лицу Управления для рассмотрения в установленном порядке вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по выявленным нарушениям порядка организации Аукциона.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

На основании части 23 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.