

Организатор торгов –

Администрация городского
округа Большой Камень

ул. Карла Маркса, д. 4,

г. Большой Камень, Приморский
край, 692806

Заявитель –

<...>

АО «РАД»

пер. Гривцова, д.5, лит. В,

г. Санкт-Петербург,
Ленинградская область, 90000

РЕШЕНИЕ

дело № 025/10/18.1-432/2024

13 мая 2024 года г. Владивосток

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Заместитель председателя комиссии: <...> – начальник отдела контроля торгов и органов власти;

Члены комиссии:

<...> – специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов

власти, рассмотрев жалобу <...>(далее - Заявитель),

в присутствии:

от Заявителя посредством видеоконференцсвязи: <...> – лично;

от Организатора торгов посредством видеоконференцсвязи: <...> – представитель по доверенности,

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба <...> на действия Организатора торгов – Администрация городского округа Большой Камень при проведении электронного аукциона по продаже земельного участка (кадастровый номер 25:36:010202:175) (извещение № 22000009970000000108).

По мнению Заявителя, Организатор торгов допустил нарушение порядка проведения аукциона:

- неправомерно отменил процедуру аукциона;
- решение об отмене не соответствует требованиям действующего законодательства.

Оценив доводы, изложенные Заявителем и Организатором торгов, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 4 статьи 448 Гражданского кодекса РФ 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.

Согласно подпункта 1 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если границы

земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

13 марта 2024 года администрацией городского округа Большой Камень принято постановление № 760 «О проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 25:36:010202:175 под стоянку транспортных средств» (прилагается). Данным постановлением установлено место проведения аукциона: электронная торговая площадка – Акционерное общество «Российский аукционный дом» (АО «РАД») по адресу в сети «Интернет»: <http://www.lot-online.ru/>, установлена дата и время проведения аукциона: 26 апреля 2024 года в 15:00 часов местного времени.

22 апреля 2024 года администрацией городского округа Большой Камень принято постановление № 1231 «Об отказе в проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 25:36:010202:175 под стоянку транспортных средств», в связи с тем, что границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - Закон № 218-ФЗ).

Земельным участком признается часть земной поверхности, которая имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ).

Согласно ч. 2 ст. 8 Закона № 218-ФЗ к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и

машино-мест, перепланировки помещений.

Государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, сведения о котором, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, не соответствуют установленным на основании настоящего Федерального закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков или в содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описании местоположения границ которого выявлена ошибка, указанная в части 3 статьи 61 настоящего Федерального закона (ч. 1. ст. 43 Закона № 218-ФЗ).

В обоснование необходимости уточнения границ земельного участка, Организатором торгов представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 12.03.2024. В соответствии с указанной выпиской площадь участка 576.22 м², кадастровая стоимость 196929.13 рублей.

Комиссия Приморского УФАС России, не оспаривая право Организатора торгов на уточнение границ земельного участка, отмечает следующее.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости от 30.04.2024 года на земельный участок с кадастровый номер 25:36:010202:175 на основании договора на выполнение кадастровых работ от 22.02.2024 №10 осуществлено уточнение границ, 14.03.2024 года завершены кадастровые работы, площадь составила 577,0 +\ -8.0 м², кадастровая стоимость 781 776,99 рублей.

Извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка (кадастровый номер 25:36:010202:175) (извещение № 22000009970000000108) размещено 18.03.2024 года, т. е. после уточнения границ в отношении спорного земельного участка.

Таким образом, Администрацией не представлены доказательства, подтверждающие необходимость уточнения границ земельного участка с кадастровым номером 25:36:010202:175 на даты публикации извещения в соответствии с требованиями Закона № 218-ФЗ.

Исходя из вышеизложенного, Администрация, являясь Организатором

аукциона, необоснованно отказалась от проведения Аукциона, что не соответствует требованиям пункта 24 статьи 39.11 ЗК РФ. Довод Заявителя обоснован.

Вместе с тем, Комиссия Приморского УФАС России также отмечает, что организатор торгов, разместив извещение, содержащее не актуальные сведения о предмете аукциона допустил нарушение пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В отношении довода Заявителя о нарушении порядка размещения протокола об отмене аукциона установлено следующее.

В силу пункта 24 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.

Согласно протокола об отмене № извещения 22000009970000000108 основанием для принятия решения об отмене явилась «ошибка в оценке предоставленных документов на аукцион».

Учитывая, что извещение об отказе в проведении аукциона, подлежащее размещению на официальном сайте не содержит соответствующего основания, предусмотренного пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ, Комиссия Приморского УФАС России приходит к выводу о том, что Организатор торгов допустил нарушение пункта 24 статьи 39.11 ЗК РФ.

Ответственность за вышеуказанные нарушения предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 данного Федерального закона.

В связи с тем, что процедура отменена организатором торгов, Комиссия Приморского УФАС России приняла решение не выдавать предписание

об устранении нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия Организатора торгов – Администрация городского округа Большой Камень при проведении электронного аукциона на право аренды земельного участка (кадастровый номер 25:36:010202:175) (извещение № 22000009970000000108) обоснованной.
2. Признать, что Организатор торгов допустил нарушение пунктов 21, 24 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Не выдавать обязательное для исполнения предписание в связи с отменой аукциона.
4. Передать материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Заместитель председателя Комиссии: <...>

Члены комиссии: <...>