

Организатору торгов –

Администрации Пестовского
муниципального района

ул. Советская, д. 10,

г. Пестово, Новгородская обл.,

174510

Заявителю –

...

Единственному участнику торгов

–

...

РЕШЕНИЕ

№ 053/10/18.1-542/2022

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в
соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

10 октября 2022 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:

....

в присутствии представителей организатора торгов – Администрации Пестовского муниципального района (174510, Новгородская обл., г. Пестово, ул. Советская, д. 10) –,,,

а также в присутствии заявителя –... и единственного участника торгов – ...,

рассмотрев жалобу ... на действия организатора торгов – Администрации Пестовского муниципального района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:14:1400301:174 (местоположение: Новгородская обл., Пестовский м/р, Устюцкое с/п, д. Лукинское, з/у 1), извещение № 150722/0174057/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) 15.07.2022,

УСТАНОВИЛА:

30.09.2022 в Новгородское УФАС России поступила жалоба ... на действия организатора торгов – Администрации Пестовского муниципального района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:14:1400301:174 (местоположение: Новгородская обл., Пестовский м/р, Устюцкое с/п, д. Лукинское, з/у 1), извещение № 150722/0174057/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте 15.07.2022 (вх. № 5253 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.

10.10.2022 заявителем были представлены дополнения к Жалобе (вх. № 5433 Новгородского УФАС России).

Суть доводов Жалобы с учетом указанных дополнений сводится к следующему.

1. Заявитель считает объявление настоящих торгов и, как следствие, их проведение и заключение договора по итогам торгов, незаконными, поскольку он не согласен с признанием расположенной на земельном участке с кадастровым номером 53:14:1400301:174 постройки (деревянное строение (сарай) размером 7,20 м х 6,30 м, площадью 45,36 кв.м) в качестве самовольной и требованием о сносе такой постройки.

В обоснование данного довода заявитель приводит следующее.

Сарай был возведен им в 2014 году, на тот момент времени еще не на участке с кадастровым номером 53:14:1400301:174, а на приобретенном в 2013 году семьей заявителя на территории д. Лукинское Устюцкого с/п Пестовского р-на Новгородской обл. земельном участке (кадастровый номер 53:14:1400301:5) с жилым домом и вспомогательными строениями.

Земельный участок с кадастровым номером 53:14:1400301:174 был образован в результате межевания только в 2020 году и, по мнению заявителя, незаконно, так как без учета нахождения на нем сарая.

Заявитель неоднократно (15.07.2020, 23.11.2020 и 22.01.2021) обращался в Администрацию Пестовского муниципального района с заявлениями о предоставлении данного земельного участка в аренду без проведения торгов в связи с нахождением на нем возведенного им сарая.

Нерассмотрение в срок одного из его обращений послужило основанием для вынесения прокурором Пестовского района 11.05.2021 в адрес Администрации Пестовского муниципального района представления исх. № 7-6-2021 об устранении нарушений требований земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Кроме того, правомерность действий должностных лиц Администрации Пестовского муниципального района при рассмотрении его обращения от 15.07.2020 в настоящее время оценивается в органах Следственного комитета Российской Федерации.

В конечном итоге заявитель получил отказ Администрации Пестовского муниципального района в предоставлении данного земельного участка без проведения торгов по причине поступления в Администрацию Пестовского муниципального района заявления физического лица о намерении участвовать в аукционе по реализации такого земельного участка (прием заявлений граждан и КФХ о намерении участвовать в аукционе проводился в рамках процедуры № 200720/0174057/01), в связи с чем предоставление испрашиваемого земельного участка должно было осуществляться на торгах.

При этом, в письмах исх. № М13-290-И от 09.02.2021, № 1352 от 29.04.2021 должностные лица Администрации Пестовского муниципального района указывали на невозможность проведения торгов по реализации земельного участка с кадастровым номером 53:14:1400301:174 в связи с наличием на нем деревянного строения, принадлежащего гражданам или юридическим лицам.

Однако рассматриваемые торги Администрацией Пестовского муниципального района все же были объявлены.

2. По мнению заявителя, Администрация Пестовского муниципального района нарушила порядок организации и проведения настоящих торгов, поскольку

он не был уведомлен об объявлении аукциона.

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

На заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы заявитель поддержал доводы Жалобы в полном объеме, дополнительно указал, что в судебном порядке ни Акт выездного обследования от 11.08.2021 № 54 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области (далее – Управление Росреестра по Новгородской области), которым был установлен факт нахождения на спорном земельном участке самовольной постройки, ни постановление Администрации Устюцкого сельского поселения от 19.10.2021 № 45 «О сносе самовольной постройки» им не обжаловались (в судебном порядке обжаловалось лишь решение о привлечении заявителя к административной ответственности за самовольное занятие земельного участка), а также сообщил, что работы по формированию спорного участка изначально были начаты самим заявителем за счет его денежных средств.

Суть представленных Администрацией Пестовского муниципального района возражений на Жалобу (вх. № 5366 от 06.10.2022 Новгородского УФАС России) сводится к следующему.

Самовольная постройка возведена на земельном участке, находящемся в государственной неразграниченной собственности, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы, и выявлена на территории Устюцкого сельского поселения.

Вышеупомянутым постановлением Администрации Устюцкого сельского поселения заявителю было предписано организовать снос самовольной постройки в течение 3 месяцев с момента получения постановления.

Однако в установленный срок снос самовольной постройки заявителем осуществлен не был.

В связи с данными обстоятельствами Администрацией Устюцкого сельского поселения в адрес Администрации Пестовского муниципального района 20.01.2022 было направлено соответствующее уведомление.

На основании норм, предусмотренных земельным законодательством, Администрацией Пестовского муниципального района была организована процедура предоставления спорного земельного участка с аукциона.

В извещении о проведении настоящего аукциона (далее – Извещение) организатором торгов было указано, что на земельном участке с кадастровым номером 53:14:1400301:174 расположена самовольная постройка, а также установлено обязательство нового правообладателя земельного участка по ее сносу.

Извещение в установленные сроки было размещено на официальном сайте, на официальном сайте Администрации Пестовского муниципального района, а также в муниципальной газете «Информационный вестник Пестовского муниципального района» (выпуск № 22 (327) от 15.07.2022).

Заявитель имел право и возможность принять участие в настоящих торгах, но заявку не подал.

Поскольку на участие в настоящих торгах поступила единственная заявка, аукциона был признан несостоявшимся.

Договор аренды спорного земельного участка заключен 19.08.2022, зарегистрирован в Управлении Росреестра по Новгородской области 29.08.2022.

Учитывая изложенное, организатор торгов просит признать Жалобу необоснованной.

На заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы представители Администрации Пестовского муниципального района поддержали указанные возражения в полном объеме, а также дополнительно указали, что до настоящего времени в Администрацию Пестовского муниципального района информация об обжаловании вышеуказанного постановления Администрации Устюцкого сельского поселения от 19.10.2021 № 45 не поступала.

Письменные возражения на Жалобу единственным участником торгов представлены не были.

На заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы ... устно указала, что считает Жалобу необоснованной, земельный участок арендован ей для личных нужд.

Пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции устанавливает полномочия антимонопольного органа при рассмотрении жалоб на действия (бездействие) организатора торгов в порядке данной статьи.

В силу положений пункта 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов 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.

Таким образом, доводы Жалобы относительно правомерности изначального образования в результате межевания земельного участка с кадастровым номером 53:14:1400301:174, относительно правомерности признания постройки самовольной, относительно правомерности требования о ее

сносе, а также относительно правомерности действий Администрации Пестовского муниципального района при рассмотрении обращений заявителя от 15.07.2020, 23.11.2020 и 22.01.2021 о предоставлении ему спорного участка в аренду без проведения торгов (в том числе действий Администрации Пестовского муниципального района в ходе приема заявлений граждан и КФХ о намерении участвовать в аукционе по представлению спорного земельного участка с кадастровым номером 53:14:1400301:174 в рамках не являющейся торгами процедуры № 200720/0174057/01 в соответствии с положениями статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК)) выходят за рамки полномочий Комиссии при рассмотрении настоящей Жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, поскольку не относятся непосредственно к процедуре самих рассматриваемых торгов.

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 53:14:1400301:174 Администрацией Пестовского муниципального района был поставлен на государственный кадастровый учет 21.10.2020.

11.08.2021 Управлением Росреестра по Новгородской области был составлен Акт выездного обследования № 54, которым установлен факт использования земельного участка с кадастровым номером 53:14:1400301:174 ... без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на земельный участок из земель, государственная собственность на которые не разграничена, а именно факт возведения на данном земельном участке заявителем постройки – деревянного строения (сарая) размером 7,20 м x 6,30 м, площадью 45,36 кв.м.

На основании Акта выездного обследования № 54 от 11.08.2021 Управлением Росреестра по Новгородской области 14.09.2021 было составлено уведомление о выявлении данной самовольной постройки и направлено в Администрацию Пестовского муниципального района.

Письмом исх. № 3140 от 22.09.2021 указанное уведомление Управления

Росреестра по Новгородской области Администрацией Пестовского муниципального района было перенаправлено в Администрацию Устюцкого сельского поселения, на территории которого находится спорный земельный участок с самовольной постройкой.

В соответствии с частью 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК) орган местного самоуправления поселения по месту нахождения самовольной постройки в срок, не превышающий двадцати рабочих дней со дня получения от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление государственного земельного надзора или от органов местного самоуправления, осуществляющих муниципальный земельный контроль, уведомления о выявлении самовольной постройки и документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, предусмотренных пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязан рассмотреть указанные уведомление и документы и по результатам такого рассмотрения совершить одно из следующих действий:

1) принять решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации;

2) обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

3) направить, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается, в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, от которых поступило уведомление о выявлении самовольной постройки.

Согласно части 6 статьи 55.32 ГрК снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляет лицо, которое создало или возвело самовольную постройку, а при отсутствии сведений о таком лице правообладатель земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, в срок, установленный соответствующим решением суда или органа местного самоуправления.

В результате рассмотрения уведомления Управления Росреестра по Новгородской области от 14.09.2021 о выявлении самовольной постройки, Администрацией Устюцкого сельского поселения 19.10.2021 было вынесено постановление № 45, согласно которому ... надлежало в течение 3 месяцев с момента получения настоящего постановления организовать мероприятия по сносу самовольной постройки – деревянного строения (сарая) размером

7,20 м x 6,30 м, площадью 45,36 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 53:14:1400301:174.

Однако в установленный срок такая самовольная постройка заявителем снесена не была.

Причем ни Акт выездного обследования от 11.08.2021 № 54 Управления Росреестра по Новгородской области, ни постановление Администрации Устюцкого сельского поселения от 19.10.2021 № 45 в судебном порядке заявителем обжалованы не были, в связи с чем содержащиеся в них выводы о самовольном характере постройки по состоянию на сегодняшний день имеют правовое значение и устанавливают юридический факт.

О неисполнении обязанности по организации заявителем мероприятий по сносу самовольной постройки Администрация Устюцкого сельского поселения во исполнении требований пункта 1 части 12 статьи 55.32 ГрК в письме исх. № 13 от 20.01.2022 сообщила в Администрацию Пестовского муниципального района (являющуюся в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 3 Областного закона Новгородской области от 27.04.2015 № 763-ОЗ органом местного самоуправления, уполномоченным на предоставление расположенных на территории Пестовского муниципального района земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена).

Решение о проведении настоящего аукциона было принято и оформлено постановлением Администрации Пестовского муниципального района от 13.07.2022 № 913.

При этом, в силу положений абзаца 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК, наличие на земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, и в сроки, установленные указанным решением, лицом, которое создало или возвело самовольную постройку, не выполнены обязанности по ее сносу, препятствием для проведения аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка не является.

Следовательно, решение об объявлении и проведении настоящего аукциона Администрацией Пестовского муниципального района было принято правомерно, каких-либо оснований, препятствующих его объявлению и проведению (в силу действующего земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности или решений судов) как по состоянию на дату объявления аукциона (15.07.2022), так и по состоянию на настоящее время, не имелось и не имеется.

Содержащиеся в письмах Администрации Пестовского муниципального района исх. № М13-290-И от 09.02.2021, № 1352 от 29.04.2021 выводы о невозможности проведения торгов в связи с наличием на земельном участке с кадастровым номером 53:14:1400301:174 деревянного строения,

принадлежащего гражданам или юридическим лицам, такими препятствующими обстоятельствами также не являлись, поскольку указанные выводы были сделаны должностными лицами организатора торгов до установления Управлением Росреестра по Новгородской области признаков самовольности такого строения, возведенного заявителем, и до неисполнения им требования Администрации Устюжского сельского поселения об его сносе.

Согласно абзацам 4, 12 подпункта 21 статьи 39.11 ЗК извещение о проведении аукциона должно содержать сведения относительно предмета аукциона, а также сведения относительно обязательства по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев.

Во исполнение требований абзацев 4, 12 подпункта 21 статьи 39.11 ЗК в пункте 4 Извещения организатором торгов при описании предмета аукциона указано, что в границах реализуемого на торгах земельного участка расположен объект самовольной постройки – деревянное строение (сарай), а в пункте 11 Извещения установлена обязанность арендатора осуществить за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц снос такой самовольной постройки в срок, не превышающий двенадцати месяцев.

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 39.8 ЗК в случае, если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами (далее - приведение в соответствие с установленными требованиями), договор аренды, заключаемый в отношении такого земельного участка, должен предусматривать обязательство арендатора за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц осуществить снос самовольной постройки в срок, не превышающий двенадцати месяцев, если было принято решение о сносе самовольной постройки, а если было принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, - обязательство арендатора осуществить снос самовольной постройки или представить в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденную проектную документацию по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными

требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев, и осуществить последующее приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий трех лет.

Согласно протоколу № 23 от 15.08.2022 на участие в рассматриваемых торгах поступила единственная заявка.

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 ЗК в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Единственная заявка и лицо, ее подавшее (...), по итогам рассмотрения аукционной комиссией организатора торгов были признаны соответствующими требованиям Извещения.

19.08.2022 между Администрацией Пестовского муниципального района и единственным участником торгов был заключен договор аренды спорного земельного участка № 18, пункт 4.4.14 которого в силу пункта 7.1 статьи 39.8 ЗК устанавливает обязанность арендатора осуществить снос самовольной постройки, расположенной на арендованном земельном участке.

2. В соответствии с пунктом 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 (в силу положений подпункта «а» пункта 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 таким официальным сайтом является www.torgi.gov.ru), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Кроме того, согласно пункту 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.

Необходимо отметить, что иных обязательных способов доведения до сведения заинтересованных лиц, в том числе потенциальных участников торгов, информации о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, земельное законодательство не устанавливает, равно как не устанавливает и обязанности организатора торгов по персональному уведомлению о факте объявления торгов каких-либо конкретных заинтересованных лиц.

В данном случае организатором настоящих торгов – Администрацией Пестовского муниципального района Извещение было размещено на официальном сайте 15.07.2022.

В силу пункта 3 Решения Думы Пестовского муниципального района от 29.01.2013 № 220 муниципальная газета «Информационный вестник Пестовского муниципального района» является источником опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Пестовского муниципального района, Пестовского городского поселения.

В муниципальной газете «Информационный вестник Пестовского муниципального района» организатором торгов Извещение было опубликовано также 15.07.2022 (выпуск № 22 (327)).

Помимо прочего, 15.07.2022 Извещение дополнительно организатором торгов было размещено и на официальном сайте Администрации Пестовского муниципального района в сети «Интернет» по адресу: <https://adm-pestovo.ru/>.

Согласно абзацу 3 подпункта 21 статьи 39.11 ЗК извещение о проведении аукциона должно содержать сведения относительно даты проведения аукциона.

В соответствии с пунктом 3 Извещение дата проведения аукциона была определена организатором торгов на 18.08.2022.

Следовательно, срок, предусмотренный пунктами 19, 20 статьи 39.11 ЗК (не менее чем тридцать дней), со дня размещения и опубликования Извещения (15.07.2022) до дня проведения настоящего аукциона (18.08.2022), Администрацией Пестовского муниципального района был соблюден должным образом, Извещение было доступно для ознакомления без взимания платы, в связи с чем принять участие в настоящих торгах могли все заинтересованные лица, включая заявителя.

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 – Администрации Пестовского муниципального района (174510, Новгородская обл., г. Пестово, ул. Советская, д. 10) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:14:1400301:174 (местоположение: Новгородская обл., Пестовский м/р, Устюцкое с/п, д. Лукинское, з/у 1), извещение № 150722/0174057/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru 15.07.2022, необоснованной.

...

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