ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

Управление по Кировской области

610020 г. Киров, ул.К.Либкнехта, 55.

26.06.2023 № 043/10/18.1-568/2023

Р Е Ш Е Н И Е

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Заместителя председателя Комиссии:

<...>. – заместителя руководителя – начальника отдела контроля закупок Кировского УФАС России,

членов Комиссии:

<...> – начальника отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

<...> – специалиста первого разряда отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

с участием:

представителя администрации Верхошижемского района Кировской области – <...> по доверенности от 14.06.2023,

рассмотрев жалобу <...> (далее - Заявитель) на действия Организатора торгов – администрации Верхошижемского района Кировской области (далее - Организатор торгов, Администрация) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:06:350201:80, адрес: Кировская область, р-н Верхошижемский, с. Зониха, разрешенное использование: для строительства цеха по переработке древесины, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 3129 кв. м. (номер извещения 21000018630000000024 на сайте torgi.gov.ru) (далее - Аукцион),

У С Т А Н О В И Л А:

02.06.2023 в Кировское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. № 3294-ЭП/23 от 02.06.2023) на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Заявитель считает, что Организатором торгов допущены следующие нарушения:

1) на земельном участке с кадастровым номером 43:06:350201:80 по итогам анализа сведений публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте https://pkk.rosreestr.ru, а также в ходе личного осмотра было обнаружено

незарегистрированное строение. Данный факт прямо ограничивает Организатора торгов в проведении Аукциона, так как указание на одновременные торги на строение, которое расположено на данном участке, отсутствует. Соответственно Аукцион считается незаконно проведенным по указанному земельному участку;

2) Организатор торгов указал в аукционной документации неверные реквизиты для перечисления задатка.

Рассмотрение антимонопольным органом жалобы на нарушение процедуры торгов осуществляется в соответствии и в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Рассмотрение жалобы № 043/10/18.1-568/2023 назначено на 14 июня 2023 года в 15 часов 00 минут. Кировским УФАС России в адрес Заявителя, а также Организатора торгов направлено уведомление о рассмотрении жалобы.

У Организатора торгов истребованы: копии поступивших заявок на участие в Аукционе с приложениями, письменные пояснения по доводам жалобы с приложением подтверждающих документов.

В своих письменных пояснениях Организатор торгов сообщал следующее. На земельном участке, который является предметом Аукциона, расположено здание бывшего деревянного склада в полуразрушенном состоянии, который является бесхозным, что подтверждается выпиской из ЕГРИП. Относительно второго довода жалобы, Администрация пояснила, что она указала неправильные реквизиты в аукционной документации для перечисления задатка в следствии технической ошибки. В целях обеспечения допуска всех лиц, подавших заявки на участие в Аукционе, им были дополнительно направлены квитанции для оплаты задатка с верными реквизитами на адреса электронных почт. На основании всего ранее изложенного, Организатор торгов просил признать жалобу необоснованной.

Присутствовавший на заседании Комиссии Кировского УФАС России представитель Администрации поддержал свою позицию, изложенную в письменных пояснениях, и просил признать жалобу необоснованной.

Руководствуясь ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия приняла решение отложить рассмотрение жалобы для получения дополнительных сведений. У Заявителя запрошены документы подтверждающие, что объект, находящийся на земельном участке с кадастровым номером 43:06:350201:80, является недвижимостью в силу качественных критериев, указанных в ст. 130, 131 ГК РФ (возведен в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации с соблюдением градостроительных норм и правил). Рассмотрение жалобы отложено на 23 июня 2023 года в 10 час. 30 мин., о чем лица, участвующие в рассмотрении жалобы, извещены надлежащим образом.

Каких-либо запрошенных документов, к заседанию Комиссии Кировского УФАС России, от Заявителя не поступило.

Присутствующий на заседании Комиссии представитель Организатора торгов поддержал ранее озвученные возражения на жалобу, просил признать ее

необоснованной.

Изучив имеющиеся в деле материалы, заслушав доводы представителя Организатора торгов, Комиссия Кировского УФАС России пришла к следующим выводам.

Администрацией 28.04.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (ww.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт) в сети Интернет размещено извещение № 21000018630000000024 о проведении Аукциона.

Аукцион проводится на основании Постановления администрации Верхошижемского района Кировской области от 02.05.2023 № 201 «О проведении аукциона, открытого по составу участников, на право заключения договора аренды муниципального имущества – земельного участка, расположенного на территории Верхошижемского района Кировской области, в соответствии с разрешенным использованием». Данным постановлением была утверждена аукционная документация, а также извещение о проведении Аукциона.

Согласно аукционной документации заявки на участие в Аукционе принимаются с 29.04.2023 по 28.05.2023.

Определение претендентов участниками аукциона и рассмотрение заявок – 29.05.2023 08:00.

Дата проведения аукциона – 29.05.2023 14:00.

Дата определения участников аукциона – 11.05.2023 13:30.

Дата, время проведения аукциона – 15.05.2023 10:00.

Порядок организации и проведения Аукциона установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно пп. 8 и 9 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ 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, или находящиеся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, указанных в данных подпунктах.

Вместе с тем здания, строения, сооружения должны быть не просто расположены на земельном участке, а должны иметь какое-либо правовое обоснование, позволяющее говорить о необходимости соблюдения прав лица, которому они принадлежат при выставлении такого земельного участка на аукцион.

В п. 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что по смыслу ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и

прекращение; при этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости.

При решении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, необходимо установить наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации с соблюдением градостроительных норм и правил.

Согласно имеющейся в материалах дела выписке из ЕГРИП от 05.06.2023 какие-либо объекты недвижимости, имеющие статус «актуальные, ранее учтенные» на земельном участке, который является предметом Аукциона, отсутствуют. Какие-либо иные доказательства, подтверждающие, что объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 43:06:350201:80, является недвижимостью в силу качественных критериев, указанных в ст. 130, 131 ГК РФ, в материалах дела отсутствуют.

Таким образом, довод Заявителя о том, что земельный участок с кадастровым номером 43:06:350201:80 не может быть предметом Аукциона, так как на нем находится объект недвижимости является несостоятельным.

Данный вывод коррелируется с судебной практикой (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19.06.2019 № 309-ЭС19-10454 по делу № А60-256102018).

Относительно довода Заявителя об указании в аукционной документации неверных реквизитов для перечисления задатка Комиссия Кировского УФАС России сообщает следующее.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка указаны в п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с пп. 8 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона на право заключение договора аренды земельного участка должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В извещении о проведении Аукциона Организатором торгов были указаны следующие реквизиты для перечисления задатка:

Получатель – ООО «РТС-тендер»

Наименование банка – Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк»

Расчетный счет – 40702810512030016362

Корр. счет – 30101810445250000360

БИК – 044525360

ИНН – 7710357167

КПП – 773001001

Как пояснила Администрация, данные реквизиты являются неверными и были указаны в извещении о проведении Аукциона по технической ошибке. Правильные банковские реквизиты были доведены до участников Аукциона электронными письмами от 25.05.2023.

Таким образом, Организатором торгов нарушен пп. 8 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, в части указания неправильных банковских реквизитов для перечисления задатка в извещении о проведении Аукциона.

В тоже время, Комиссия Кировского УФАС России учла тот факт, что Организатор торгов дополнительно разослал всем 3 участникам Аукциона правильные реквизиты для перечисления задатка, в следствии чего они были допущены до участия в Аукционе, что подтверждается Протоколом № 1 от 29.05.2023 о рассмотрении заявок, поступивших на участие в Аукционе, действия Администрации не повлекли отсутствия необходимой конкуренции на торгах, в связи с чем было принято решение предписание об устранении нарушений не выдавать.

На основании изложенного и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А:

1. Признать обоснованной жалобу Гильфанова Д.И. на действия Организатора торгов – администрации Верхошижемского района Кировской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:06:350201:80, адрес: Кировская область, р-н Верхошижемский, с. Зониха, разрешенное использование: для строительства цеха по переработке древесины, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 3129 кв. м. (номер извещения 21000018630000000024 на сайте torgi.gov.ru).

3. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пп. 8 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

2. Не выдавать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений.

В соответствии со ст. 52 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

Заместитель председатель Комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>