

РЕШЕНИЕ № 008/10/18.1-219/2023

26 октября 2023г.

Резолютивная часть решения объявлена

23.10.2023г.

Изготовлено в полном

объеме 26.10.2023г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции») в составе:

Председатель Комиссии – ..., руководитель Калмыцкого УФАС России;

... – член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

... – член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

рассмотрев жалобу конкурсного кредитора Горяева Цецена Николаевича (далее - Заявитель) на действия Организатора торгов ... при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности на территории Юстинского районного муниципального образования Республики Калмыкия в электронной форме, реестровые номера извещений: № 22000174780000000039, 22000174780000000040, 22000174780000000041, 22000174780000000042,

при участии посредством видео-конференц-связи:

представителя Организатора торгов – ...,

Заявителя – Горяева Ц.Н.

при очном участии представителя Организатора торгов –.... (доверенность от 08.09.2023г. №1),

представителя Горяева Ц.Н. – Доногруппова Н.А. (доверенность от 03.10.2022г.)

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия 05 октября 2023 года поступила жалоба от Горяева Цецена Николаевича на действия Организатора торгов – при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности на территории Юстинского районного муниципального образования Республики Калмыкия в электронной форме, реестровые номерами извещений: № 22000174780000000039, 22000174780000000040, 22000174780000000041, 22000174780000000042.

Заявитель считает, что Организатором торгов нарушены порядок размещения

информации о проведении торгов, порядок подачи заявок на участие в торгах по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности на территории Юстинского районного муниципального образования Республики Калмыкия, в электронной форме. В силу пп.8,9 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. На основании положений п.8 ч.8 ст.39.11 ЗК РФ у Организатора торгов имелись препятствия для выставления права аренды указанных земельных участков на публичные торги.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при проведении Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 г. N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Уведомлением от 09.10.2023г. рассмотрение жалобы по существу назначено на 13.10.2023г. в 11 час. 00 мин.

Уведомлением от 13.10.2023г. рассмотрение жалобы по существу отложено на 16.10.2023г. в 14 час. 00 мин.

16.10.2023г. от Организатора торгов – поступила телефонограмма с ходатайством об отложении рассмотрения жалобы в связи с отсутствием технической возможности подключения по видеоконференцсвязи.

Согласно части 14 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы, за исключением случая, предусмотренного частью 14.1 указанной статьи.

Следовательно, 16.10.2023г. является итоговым седьмым рабочим днем для рассмотрения данной жалобы.

Вместе с тем, в целях полного и всестороннего рассмотрения жалобы Комиссии Калмыцкого УФАС России необходимо получение дополнительной информации и документов.

Согласно части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 названной статьи Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, определением № 008/10/18.1-219/2023 от 16.10.2023г. срок принятия решения по делу № 008/10/18.1-219/2023 продлен однократно до 25 октября 2023 года, рассмотрение жалобы отложено на 23 октября 2023 года.

23.10.2023г. состоялось заседание по делу № 008/10/18.1-219/2023.

Рассмотрев представленные материалы, выслушав лиц, участвующих в деле, Комиссия Калмыцкого УФАС России, установила следующее.

В соответствии с постановлением № 359 от 02.10.2023г. «О проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности на территории Юстинского районного муниципального образования Республики Калмыкия в электронной форме», организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" www.torgi.gov.ru опубликовано извещение от 02.10.2023г. №22000174780000000039.

ЛОТ № 1 Земельный участок общей площадью 5300000 кв.м., Местоположение: Россия, Республика Калмыкия, Юстинский район, примерно в 8,5 км п направлению на юго-восток от ориентира п. Татал. Кадастровый номер 08:11:070101:427. Категория земель: «Земли сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования: «Для сельскохозяйственного производства». Обременения и ограничения в использовании земельного участка – не зарегистрированы.

Дата и время начала подачи заявок – 03.10.2023 08:00ч

Дата и время окончания приема заявок – 03.11.2023 17:00ч

Дата и время проведения аукциона – 08.11.2023 15:00ч

В соответствии с постановлением № 360 от 02.10.2023г. «О проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности на территории Юстинского районного муниципального образования Республики Калмыкия в электронной форме», организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" www.torgi.gov.ru опубликовано извещение от 02.10.2023г. №22000174780000000040.

ЛОТ № 1 Земельный участок общей площадью 45297173 кв.м., Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Калмыкия, Юстинский район, в границах Татальского СМО. Кадастровый номер 08:11:070101:273. Категория земель: «Земли сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного

использования: «Для сельскохозяйственного производства». Обременения и ограничения в использовании земельного участка – не зарегистрированы.

Дата и время начала подачи заявок – 03.10.2023 08:00ч

Дата и время окончания приема заявок – 03.11.2023 17:00ч

Дата и время проведения аукциона – 08.11.2023 09:00ч

В соответствии с постановлением № 362 от 02.10.2023г. «О проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности на территории Юстинского районного муниципального образования Республики Калмыкия в электронной форме», организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" www.torgi.gov.ru опубликовано извещение от 02.10.2023г. №22000174780000000041.

ЛОТ № 1 Земельный участок общей площадью 10691934 кв.м., Местоположение: Российская Федерация, Республика Калмыкия, Юстинский район, примерно в 2,5 км п направлению на восток от ориентира п. Татал. Кадастровый номер 08:11:070101:438. Категория земель: «Земли сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования: «Для сельскохозяйственного производства». Обременения и ограничения в использовании земельного участка – не зарегистрированы.

Дата и время начала подачи заявок – 03.10.2023 08:00ч

Дата и время окончания приема заявок – 03.11.2023 17:00ч

Дата и время проведения аукциона – 08.11.2023 13:00ч

В соответствии с постановлением № 361 от 02.10.2023г. «О проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности на территории Юстинского районного муниципального образования Республики Калмыкия в электронной форме», организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" www.torgi.gov.ru опубликовано извещение от 02.10.2023г. №22000174780000000042.

ЛОТ № 1 Земельный участок общей площадью 39578683 кв.м., Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Калмыкия, Юстинский район, в границах Татальского СМО. Кадастровый номер 08:11:070101:277. Категория земель: «Земли сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования: «Для сельскохозяйственного производства». Обременения и ограничения в использовании земельного участка – не зарегистрированы.

Дата и время начала подачи заявок – 03.10.2023 08:00ч

Дата и время окончания приема заявок – 03.11.2023 17:00ч

Дата и время проведения аукциона – 08.11.2023 11:00ч

Согласно пп. 8 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, 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 (далее -ГрК РФ).

В пункте 10 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением не капитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замещение, покрытие и другие).

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного, строительства.

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 8 Гражданского кодекса в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Организатором торгов с целью определения возможности проведения аукциона на право заключения договора аренды земельных участков были запрошены

выписки из ЕГРН, в том числе, на земельные участки с кадастровыми номерами 08:11:070101:427, 08:11:070101:273, 08:11:070101:438, 08:11:070101:277. В соответствии с выписками из ЕГРН сведения о правах, ограничениях и обременениях на данные земельные участки отсутствуют.

Заявителем были представлены выписки из ЕГРН и технические планы на животноводческие стоянки, технические паспорта на здания, строения и сооружения животноводческих стоянок, заключения кадастрового инженера о местоположении объектов недвижимости на земельных участках.

Требования пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ направлены на обеспечение исключительного права собственника объекта недвижимости на землепользование и принципа единства судьбы объекта недвижимости и земельного участка (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10.03.2017 N Ф01-152/2017 по делу N А11-13473/2015).

Здания, строения, сооружения, указанные в пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, 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 (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 26.04.2017 N Ф09-1528/17 по делу N А76-20478/2016).

Представленные Заявителем материалы не подтверждают то обстоятельство, что данные объекты принадлежат гражданам или юридическим лицам, а также, что данные объекты препятствуют использованию земельного участка.

Также не представлены доказательства о регистрации прав на эти объекты в ЕГРН.

Тогда как, в Определении Верховного Суда РФ от 19.07.2019 N 309-ЭС19-10454 по делу N А60-25610/2018 суд приходит к выводу, что объекты должны быть зарегистрированы в ЕГРН, должен быть проведен их кадастровый учет.

В Определении Верховного Суда РФ от 20.04.2020 N 306-ЭС20-4335 по делу N А65-14186/2019 суд делает вывод о том, что земельный участок не может быть предметом торгов, в случае если строения препятствуют реализации земельного участка на торгах; что земельный участок не может быть фактически использован победителем торгов.

Согласно выписке из ЕГРН на указанный земельный участок, представленной Организатором торгов, сведения о правах, ограничениях и обременениях на данный земельный участок отсутствуют.

С учетом изложенного, при таких обстоятельствах доводы Заявителя не могут быть признаны обоснованными.

Дополнительно в тексте жалобы было указано, что Организатором торгов нарушена процедура размещения информации о проведении аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды следующих земельных участков: 08:11:070101:272, 08:11:070101:275, 08:11:070101:276, 08:11:070101:278, 08:11:070101:280, а именно, извещения о проведении аукционов не размещены на электронной торговой площадке.

19.10.2023г. от Заявителя поступили дополнения к жалобе, согласно которым по состоянию на 19.10.2023г. процедуры по земельным участкам: 08:11:070101:272, 08:11:070101:275, 08:11:070101:276, 08:11:070101:278, 08:11:070101:280 также отсутствуют/ не опубликованы на сайте www.roseltorg.ru, однако информация по ним имеется на сайте «ГИС Торги» <https://torgi.gov.ru/new>.

Порядок подготовки, требования к содержанию, правила подписания, а также порядок размещения на информационных ресурсах извещения определены статьями 39.11 и 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с пунктом 3.1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и подлежит размещению организатором аукциона на официальном сайте. Данное извещение после размещения на официальном сайте в автоматическом режиме направляется с официального сайта на сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором проводится электронный аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо электронный аукцион на право заключения договора аренды такого участка.

29.09.2023г. Организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru> размещены извещения:

- № 22000174780000000035 о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 08:11:070101:275,

- № 22000174780000000038 о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 08:11:070101:280,

- № 22000174780000000034 о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 08:11:070101:278,

- № 22000174780000000037 о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 08:11:070101:272,

- № 22000174780000000036 о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 08:11:070101:276.

Исходя из нормы п.3.1 ст. 39.13 ЗК РФ извещение о проведении электронного

аукциона в автоматическом режиме направляется с официального сайта ГИС "Торги" www.torgi.gov.ru на сайт оператора электронной торговой площадки.

Следовательно, в действиях Организатора торгов нарушения нормы п.3.1 ст. 39.13 ЗК РФ отсутствуют.

На основании изложенного, учитывая фактические обстоятельства дела, Комиссия Калмыцкого УФАС России, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы по существу, руководствуясь ч.20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Жалобу Горяева Церена Николаевича на действия Организатора торгов – ... при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности на территории Юстинского районного муниципального образования Республики Калмыкия в электронной форме, реестровые номера и з в е щ е н и й № 22000174780000000039, 22000174780000000040, 22000174780000000041, 22000174780000000042 признать необоснованной.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.