Организатору торгов –

Администрации Новорахинского сельского поселения

д. Новое Рахино, д. 26,

Крестецкий р-н, Новгородская обл.,

175450

Заявителю – ООО «БГК-ВН»

д. Новое Рахино, д. 106 А,

Крестецкий р-н, Новгородская обл.,

175450

Исходящие № 2019/03 от 13.04.2020

РЕШЕНИЕ

№ 053/01/18.1-209/2020

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

10 апреля 2020 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:

Виниченко О.С. – председатель Комиссии, руководитель Управления,

Петров Д.А. – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления,

Петрова А.В. – член Комиссии, специалист-эксперт Управления;

в присутствии представителей:

организатора торгов – Администрации Новорахинского сельского поселения (175450, Новгородская обл., Крестецкий р-н, д. Новое Рахино, д. 26; далее – Администрация) – Главы Администрации <…….>;

заявителя - Общества с ограниченной ответственностью «Белгранкорм-Великий Новгород» (175450, Новгородская обл., Крестецкий р-н, д. Новое Рахино, д. 106 А; далее – ООО «БГК-ВН», Общество) – <…….>, <…….>,

рассмотрев жалобу ООО «БГК-ВН» на действия организатора торгов – Администрации при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка общей площадью 12 946 кв.м. с кадастровым номером 53:06:0090306:76 из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для товарного сельскохозяйственного производства, по адресу: Новгородская область, Крестецкий муниципальный район, Новорахинское сельское поселение, извещение № 290120/10679266/06 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: http://torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) 29.01.2020,

УСТАНОВИЛА:

16.03.2020 в Новгородское УФАС России поступила жалоба ООО «БГК-ВН» на действия организатора торгов – Администрации при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка общей площадью 12 946 кв.м. с кадастровым номером 53:06:0090306:76 из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для товарного сельскохозяйственного производства, по адресу: Новгородская область, Крестецкий муниципальный район, Новорахинское сельское поселение, извещение № 290120/10679266/06 о проведении которого было размещено на официальном сайте 29.01.2020 (далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6

указанной статьи.

В связи с поступлением Жалобы Новгородским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатору торгов – Администрации было направлено уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения Жалобы по существу, которое организатором торгов исполнено, проведение торгов приостановлено, договор не заключен.

Суть доводов Жалобы, а также устных пояснений присутствовавших на заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы представителей ООО «БГК-ВН» относительно ее доводов, сводится к следующему.

1. 21.02.2020 на участие в настоящем аукционе поступили заявки 2 участников - ООО «БГК-ВН» и физического лица <…….>.

При этом, заявка <…….> поступила в Администрацию в электронном виде (подписана электронной подписью), что противоречит установленным организатором торгов в сообщении о проведении аукциона (далее – Сообщение) условиям приема заявок (в здании Администрации).

2. В ходе состоявшегося 03.03.2020 открытого аукциона интересы <…….> по доверенности представлял <…….>.

Вместе с тем, сведения об <…….> содержатся в реестре недобросовестных участников аукциона (РНУ. <…….> от <…….>).

Кроме того, в протоколе от 03.03.2020 об итогах аукциона (далее – Протокол от 03.03.2020) отсутствуют сведения о реквизитах вышеуказанной доверенности, выданной <…….> <…….>.

3. По мнению ООО «БГК-ВН», Общество имело преимущественное право на приобретение реализуемого земельного участка в соответствии с пунктом 1 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК), поскольку является сельхозпредприятием.

4. На реализуемом земельном участке находится часть принадлежащего ООО «БГК-ВН» объекта капитального строительства, а именно входящий в состав Цеха № 2 птицеводческой площадки по выращиванию бройлеров вблизи д. Сидельниково Крестецкого района Новгородской области (2 этап строительства) (далее – Цех № 2) Ангар для хранения опилок (литера И), в связи с чем данный земельный участок не мог быть предметом настоящего аукциона.

5. До начала состоявшегося 03.03.2020 аукциона представителем <…….> по доверенности представителю ООО «БГК-ВН» было озвучено предложение о возможной договоренности по сделке (цене предмета аукциона).

В частности, Обществу было предложено выкупить право на приобретение земельного участка за 100 000, 00 рублей, либо получить от второго участника

в виде отступных 100 000, 00 рублей.

С указанным предложением ООО «БГК-ВН» не согласилось.

На основании вышеизложенного, ООО «БГК-ВН» просит отменить результаты торгов.

Организатор торгов – Администрация считает Жалобу необоснованной по основаниям, изложенным в письменных возражениях на нее (вх. № 1949 от 20.03.2020 Новгородского УФАС России), суть которых сводится к следующему.

Настоящий аукцион проводился Администрацией в соответствии с положениями Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

Заявка на участие в настоящем аукционе <…….> была подана посредством направления по электронной почте, подписана действующей электронной подписью лица.

При этом, подача заявки в электронном виде не является нарушением требований действующего законодательства Российской Федерации о продаже государственного и муниципального имущества на аукционе, а электронная подпись позволяет идентифицировать лицо, подписавшее заявку.

Также действующим законодательством предусмотрено, что участники аукциона имеют право выступать в отношениях, связанных с осуществлением торгов, как непосредственно, так и через своих представителей с надлежащим образом оформленными доверенностями.

Преимущественного права на участие в аукционе ООО «БГК-ВН» не имело, поскольку не наступают условия, предусмотренные статьей 35 ЗК.

Объект, о наличии которого на реализуемом земельном участке указывает Общество, является некапитальным строением в смысле градостроительного законодательства Российской Федерации, права на него отсутствуют.

Ранее Администрацией в адрес ООО «БГН-ВН» направлялось письмо исх. № 613 от 23.11.2017 о необходимости узаконивания Обществом прав на земельный участок и строения на нем либо о приведении земельного участка в нормативное состояние (то есть демонтаже строения) (вх. № 2024 от 24.03.2020 Новгородского УФАС России), в связи с чем при проведении настоящего аукциона Администрация была уверена, что ее требование ООО «БГК-ВН» исполнено.

На заседании Комиссии по рассмотрению Жалобы представитель организатора торгов поддержал доводы вышеуказанных возражений на нее

в полном объеме.

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.

Как следует из имеющихся в материалах Жалобы письменных возражений Администрации, а также согласно решению Совета депутатов Новорахинского сельского поселения от 22.01.2020 № 246 «Об утверждении программы приватизации муниципального имущества Новорахинского сельского поселения в 2020 году», постановлению Администрации от 27.01.2020 № 12 «О проведении аукциона по продаже муниципального имущества», настоящий аукцион по продаже вышеуказанного земельного участка с кадастровым номером 53:06:0090306:76 проводился организатором торгов в соответствии с положениями Закона о приватизации.

Согласно журналу регистрации заявок, поступивших на участие в настоящем аукционе, на участие в торгах поступили заявки 2 участников – ООО «БГК-ВН» (21.02.2020 в 11 часов 40 минут) и физического лица <…….> (21.02.2020 в 14 часов 15 минут).

Заявка <…….> поступила на адрес электронной почты Администрации в виде электронного документа, подписанного электронной подписью данного лица.

Согласно подпунктам 8, 9 пункта 3 статьи 15, пункту 5 статьи 18 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества на аукционе, среди прочего, должно содержать сведения относительно порядка, места, дат начала и окончания подачи заявок, предложений, а также исчерпывающий перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению.

При этом, вопреки мнению ООО «БГК-ВН», прием заявок на участие в настоящем аукционе в электронном виде Администрацией в Сообщении в данном случае запрещен не был.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63 «Об электронной подписи» информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на

бумажном носителе.

Следовательно, заявка <…….> могла быть принята организатором торгов (зарегистрирована) и в дальнейшем рассмотрена на соответствие требованиям, установленным Сообщением.

2. Согласно пункту 27 статьи 39.12 ЗК сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, реестр недобросовестных участников аукциона ведется в отношении уклонившихся от заключения договоров победителей аукционов (и иных лиц, с которыми данные договоры заключаются), проводимых в соответствии с положениями ЗК.

В соответствии с пунктом 8 статьи 18 Закона о приватизации претендент не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации;

представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене государственного или муниципального имущества на аукционе), или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;

заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счета, указанные в информационном сообщении.

Перечень оснований отказа претенденту в участии в аукционе является исчерпывающим.

Следовательно, такого самостоятельного основания для отказа в допуске к участию в проводимом в соответствии с положениями Закона о приватизации аукционе по продаже муниципального имущества как непосредственное участие в нем от имени заявителя по доверенности его представителя, сведения о котором включены в предусмотренный ЗК реестр недобросовестных участников аукциона, пункт 8 статьи 18 Закона о приватизации не предусматривает.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.12 ЗК заявитель не допускается к участию в аукционе в случае наличия сведений о заявителе, об учредителях

(участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Соответственно, такого основания для отказа в допуске к участию в аукционе (непосредственное участие в нем от имени заявителя по доверенности его представителя, сведения о котором включены в предусмотренный ЗК реестр недобросовестных участников аукциона) не предусмотрено и ЗК.

Таким образом, представление в ходе состоявшегося 03.03.2020 аукциона интересов <…….> <…….>, сведения о котором включены в предусмотренный ЗК реестр недобросовестных участников аукциона, было возможно.

В свою очередь, отсутствие в Протоколе от 03.03.2020 реквизитов доверенности, выданной <…….> <…….>, не свидетельствует о недействительности доверенности, а также никаким образом не может повлиять на права участников настоящих торгов.

Кроме того, копия указанной доверенности организатором торгов в материалы Жалобы представлена. Данная доверенность нотариально удостоверена, зарегистрирована в реестре, содержит дату и место выдачи и является действующей в период проведения аукциона.

3. Законом о приватизации преимущественное право на приобретение реализуемого на торгах муниципального имущества в виде земельных участков не предусмотрено.

Учитывая изложенное, вышеуказанные доводы Жалобы (№№ 1-3) в ходе рассмотрения не нашли своего подтверждения.

4. <u>В соответствии с пунктом 1 статьи 3 Закона о приватизации настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом</u>.

<u>Согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 3 Закона о приватизации действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли</u>, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

Согласно пункту 1 статьи 28 Закона о приватизации приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено

федеральным законом.

В соответствии со статьей 1 Закона о приватизации под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (далее - федеральное имущество), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Следовательно, исходя из вышеуказанных положений Закона о приватизации, в рамках торгов, проводимых в соответствии с нормами данного федерального закона, могут быть реализованы находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки только при условии, что расположенные на них объекты (здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости) также находятся в собственности государства или муниципальных образований.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права серия <...> -АБ № 004270 от 22.05.2012 (повторное, взамен свидетельства серия <...> -АБ № 004234, дата выдачи 17.05.2012), 17.05.2012 в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество была внесена запись регистрации № 53-53-05/020/2012-140 о возникновении у ООО «БГК-ВН» права собственности в отношении Цеха № 2, в состав которого среди прочего входит Ангар для хранения опилок (литера И).

При этом, вопреки мнению организатора торгов, Цех № 2, согласно выданному 25.04.2012 в соответствии с положениями статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации Администрацией Крестецкого муниципального района разрешению № RU53506000-8 на ввод объекта в эксплуатацию, является объектом капитального строительства.

В соответствии с составленной 07.02.2012 Старорусским отделением Новгородского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» сводной технической документацией (выпиской из технических паспортов на объекты недвижимого имущества) в отношении данного объекта капитального строительства, Цеху № 2 был присвоен инвентарный номер <...> -03-028, а согласно выписке от 24.03.2020 из Единого государственного реестра недвижимости о данном объекте недвижимости – присвоен кадастровый номер <...> :06:0000000:1368.

При этом, согласно ситуационному плану объекта недвижимого имущества – Цеха № 2 с инвентарным номером 06-03-028, входящее в его состав нежилое здание – Ангар для хранения опилок (литера И) расположено в некотором отдалении от основных объектов цеха (лист 2 выданного Старорусским отделением Новгородского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» кадастрового паспорта в отношении рассматриваемого объекта капитального строительства).

С целью установления фактического нахождения на местности Цеха № 2 и входящих в его состав зданий между собственником указанного недвижимого имущества – ООО «БГК-ВН» и Индивидуальным предпринимателем <…….> (квалификационный аттестат кадастрового инженера от <…….>, свидетельство № <…….> о членстве в Ассоциации «Гильдия Кадастровых Инженеров»; далее – ИП <…….>) 03.04.2020 был заключен договор № 53/6/3/1 на проведение кадастровой съемки объекта недвижимости с кадастровым номером 53:06:0000000:1368 (Цеха № 2) и подготовку графических данных после обработки полевых измерений для анализа целостности всего объекта (комплекса).

Письмом исх. № 24 от 09.04.2020 ИП <…….> известил ООО «БГК-ВН» о ходе выполнения кадастровых работ по договору (находятся в заключительной стадии (подготовка графических данных после обработки)) и результатах производства полевых измерений, позволяющих идентифицировать и конкретизировать местоположение объекта недвижимости с кадастровым номером 53:06:0000000:1368 (инвентарный номер <...> -03-028 (Цех № 2)) (вх. № 2857 от 10.04.2020 Новгородского УФАС России), согласно которым:

- на земельном участке с кадастровым номером 53:06:0090306:76 (**принадлежит Администрации и является предметом продажи на настоящих торгах**) расположен объект – Ангар для хранения опилок, входящий в состав Цеха № 2 под литерой И;

- на земельном участке с кадастровым номером 53:06:0090306:77 расположен объект – Ангар для складирования ТМЦ, входящий в состав Цеха № 2 под литерой К;

- на земельном участке с кадастровым номером 53:06:0090306:72 (принадлежит ООО «БГК-ВН») расположены оставшиеся объекты, входящие в состав Цеха № 2 (литеры: А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, Л, I, II, III, IV, V, VI, VII).

Указанные сведения подтверждаются составленным ИП <…….> в рамках исполнения рассматриваемого договора по состоянию на 09.04.2020 техническим паспортом на здание Ангара для хранения опилок (литера И).

Таким образом, материалами Жалобы подтверждается, что на являющемся предметом настоящего аукциона земельном участке с кадастровым номером 53:06:0090306:76 фактически находится часть принадлежащего ООО «БГК-ВН» объекта недвижимого имущества (являющегося также объектом капитального строительства), а именно входящий в состав Цеха № 2 (кадастровый номер <...> :06:0000000:1368, инвентарный номер <...> -03-028) Ангар для хранения опилок (литера И), в связи с чем реализуемый земельный участок не мог быть предметом настоящего аукциона, проводимого в соответствии с положениями Закона о приватизации, поскольку расположенное на нем имущество не является собственностью муниципального образования – Новорахинского сельского поселения.

Необходимо отметить, что рассматриваемый земельный участок не мог быть предметом и торгов, проводимых в соответствии с порядком, установленном ЗК, поскольку в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 ЗК без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 1 статьи 39.20 ЗК, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Учитывая изложенное, в действиях организатора торгов – Администрации содержатся нарушения пункта 1, подпункта 1 пункта 2 статьи 3 Закона о приватизации, выразившиеся в неправомерном определении в качестве предмета аукциона имущества (земельного участка с расположенным на нем и находящимся в собственности юридического лица здании), не подлежащего в силу действующего законодательства продаже на обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгах.

Соответственно, указанный довод Жалобы (№ 4) в ходе рассмотрения нашел свое подтверждение.

Установленные нарушения процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества указывают на наличие в действиях их организатора события административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

5. Доводы Жалобы о возможном нарушении <…….> и присутствовавшим на аукционе его представителем по доверенности <…….> антимонопольного законодательства образуют самостоятельный предмет для рассмотрения в соответствии с порядком, предусмотренным Законом о защите конкуренции, вследствие чего выходят за пределы рассмотрения Жалобы.

С учетом изложенного, ООО «БГК-ВН» при наличии достаточных доказательств, подтверждающих наличие в действиях указанных лиц нарушений Закона о защите конкуренции, имеет право подать заявление о нарушении антимонопольного законодательства, которое будет рассмотрено в соответствии с Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденным

приказом ФАС России от 25.05.2012 № 339.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

При решении вопроса о необходимости выдачи предписания об устранении допущенных нарушений Комиссия исходит из следующего.

Согласно Протоколу от 03.03.2020 настоящий аукцион аукционной комиссией организатора торгов был признан состоявшимся (победитель - <…….>), что возлагает на продавца имущества и победителя аукциона обязательство по заключению договора по их итогам.

Вместе с тем, как установлено выше, реализация рассматриваемого земельного участка на торгах в данном случае изначально была неправомерна и непосредственным образом нарушает права собственника имущества, фактически расположенного на данном земельном участке (ООО «БГК-ВН»).

Указанные обстоятельства требуют от Комиссии устранения установленных нарушений путем выдачи предписания об аннулировании торгов.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Белгранкорм-Великий Новгород» (175450, Новгородская обл., Крестецкий р-н, д. Новое Рахино, д. 106 А) на действия организатора торгов – Администрации Новорахинского сельского поселения (175450, Новгородская обл., Крестецкий р-н, д. Новое Рахино, д. 26) при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка общей площадью 12 946 кв.м. с кадастровым номером 53:06:0090306:76 из земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для товарного сельскохозяйственного производства, по адресу: Новгородская область, Крестецкий муниципальный район, Новорахинское сельское поселение, извещение № 290120/10679266/06 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: http://torgi.gov.ru 29.01.2020, частично обоснованной в части довода о неправомерном определении в качестве предмета аукциона имущества (земельного участка с расположенным на нем и находящимся в

собственности юридического лица здании), не подлежащего в силу действующего законодательства продаже на обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгах.

2. Признать в действиях организатора торгов – Администрации Новорахинского сельского поселения нарушения пункта 1, подпункта 1 пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

3. Выдать организатору торгов – Администрации Новорахинского сельского поселения и его аукционной комиссии обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений порядка организации, проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов путем их аннулирования.

4. Передать материалы Жалобы и проверки уполномоченному должностному лицу Новгородского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении должностного лица организатора торгов – Администрации Новорахинского сельского поселения.

Председатель Комиссии О.С. Виниченко

Члены Комиссии Д.А. Петров

А.В. Петрова

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