

Организатору торгов –
Администрации Угловского
городского поселения

ул. Центральная, д. 9,
р.п. Угловка, Окуловский р-н,
Новгородская область, 174361

Заявителю – АО «Угловский
известковый комбинат»

ул. Спортивная, д. 2,
р.п. Угловка, Окуловский р-н,
Новгородская область, 174361

Исходящие № 6767/03 от 24.11.2020

РЕШЕНИЕ

№ 053/10/18.1-607/2020

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в
соответствии

с законодательством Российской Федерации торгов

19 ноября 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 – Комиссия) в составе:

<.....> – зам. председателя Комиссии, руководитель Управления;

<.....> – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт Управления;

<.....> – член Комиссии, специалист-эксперт Управления,

в присутствии представителей:

- организатора торгов – Администрации Угловского городского поселения –<.....>;

- подателя жалобы – Акционерного общества «Угловский известковый комбинат» - <.....>, <.....>,

рассмотрев жалобу Акционерного общества «Угловский известковый комбинат» (174361, Новгородская обл., Окуловский р-н, р.п. Угловка, ул. Спортивная, д. 2; далее – АО «Угловский известковый комбинат») на действия организатора торгов – Администрации Угловского городского поселения (174361, Новгородская обл., Окуловский р-н, р.п. Угловка, ул. Центральная, д. 9; далее – Администрация) при проведении торгов путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (с кадастровым номером 53:12:0000000:3537, площадью 10703 кв.метров, местоположение: Российская Федерация, Новгородская область, Окуловский район, Угловское городское поселение, с видом разрешённого использования – автомобильный транспорт), извещение № 221020/2071779/01 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> 22.10.2020,

УСТАНОВИЛА:

05.11.2020 в Новгородское УФАС России поступила жалоба АО «Угловский известковый комбинат» на действия организатора торгов – Администрации при проведении торгов путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (с кадастровым номером

53:12:0000000:3537, площадью 10703 кв.метров, местоположение: Российская Федерация, Новгородская область, Окуловский район, Угловское городское поселение, с видом разрешённого использования – автомобильный транспорт), извещение № 221020/2071779/01 о проведении которого был размещено на официальном сайте 22.10.2020 (далее – Жалоба).

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

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

Суть доводов Жалобы сводиться к следующему.

Податель Жалобы указывает, что в отношении рассматриваемого земельного участка в едином государственном реестре недвижимости внесена регистрационная запись о наличии ограничения, а именно «Запрещение регистрации».

Кроме того, податель Жалобы утверждает, что на данном земельном участке, право аренды которого является предметом рассматриваемых торгов, находится объект капитального (незавершенного) строительства, а именно частная технологическая автомобильная дорога необщего пользования, принадлежащая АО «Угловский известковый комбинат», которая подтверждается заключением эксперта № 51/A44-8543/2019 от 07.09.2019, полученная в рамках судебного разбирательства по заявлению АО «Угловский известковый комбинат» о признании права собственности данного объекта (дело № А44-8543/2019).

Однако, извещение о проведении рассматриваемых торгов не содержит сведений об указанных ограничениях и обременениях на рассматриваемом земельном участке.

Таким образом, организатором торгов – Администрацией допущены нарушения порядка размещения информации о проведении торгов, предусмотренного действующим земельным законодательством. При этом, АО «Угловский известковый комбинат» является лицом, права и законные интересы которого могут быть ущемлены в результате нарушения такого порядка.

На основании вышеизложенного, податель Жалобы – АО «Угловский известковый комбинат» просит признать вышеуказанные торги незаконными и выдать организатору торгов – Администрации обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

На заседании Комиссии представители подателя Жалобы поддержали доводы Жалобы в полном объеме.

Организатор торгов – Администрация (вх. №№ 7961 от 11.11.2020, 7993 от

12.11.2020, 8104 от 18.11.2020 Новгородского УФАС России) считает Жалобу необоснованной по следующим основаниям.

Указанное ограничение прав и обременение объекта недвижимости «Запрещение регистрации», было наложено определением Окуловского районного суда Новгородской области от 17.10.2018 и действовало в отношении - <.....> до отчуждения рассматриваемого земельного участка, а именно до прекращения права аренды по решению Окуловского районного суда от 18.10.2018).

Таким образом, данный вид ограничения и обременения не действует в отношении других лиц, следовательно, не может препятствовать проведению аукциона и прохождению процедуры регистрации прав, данный вывод подтверждается письмом Межмуниципального отдела Росреестра по Крестецкому и Окуловскому районам исх. № 220 от 17.11.2020.

11.11.2020 Администрацией подано заявление в суд (исх. № 1645 от 11.11.2020) о снятии ограничения прав и обременение объекта недвижимости «Запрещение регистрации», наложенное определением Окуловского районного суда Новгородской области от 17.10.2018.

В отношении объекта капитального (незавершенного) строительства в Арбитражном суде Новгородской области рассматривается дело № А44-8543/2019 по исковому заявлению АО «Угловский известковый комбинат» о признании права собственности на данный объект.

Следовательно, в настоящем момент объекта капитального (незавершенного) строительства – автомобильной дороги не существует. Права на данный объект не зарегистрированы.

На рассмотрении Жалобы представитель организатора торгов – Администрации поддержал доводы, изложенные в письменных возражениях, в полном объеме.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

1. Согласно Постановлению Администрации Угловского городского поселения от 09.11.2020 № 479 «О организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» Администрация приняло решение о проведении торгов путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (с кадастровым номером 53:12:0000000:3537, площадью 10703 кв.метров, местоположение: Российская Федерация, Новгородская область, Окуловский район, Угловское городское поселение, с видом разрешённого использования – автомобильный транспорт); начальным размером годовой арендной платы – 475, 00 рублей, размером задатка – 95 000, 00 рублей, «шагом аукциона» - 14 250,00 рублей.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской

Федерации (далее – 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно пункту 20 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Извещение о проведении рассматриваемого аукциона было размещено организатором торгов – Комитетом на официальном сайте 22.10.2020, также данная информация была размещена в информационном вестнике Угловского городского поселения № 46 от 22.10.2020 (далее – Извещение).

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона должны содержаться сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев

проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, размещенным на официальном сайте Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, размещенным в сети «Интернет» <https://rosreestr.ru>, земельный участок с кадастровым номером 53:12:0000000:3537, площадью 10703 кв.метров, местоположение: Российская Федерация, Новгородская область, Окуловский район, Угловское городское поселение, имеет ограничение на запрет на совершение регистрационных действий по отчуждению и обременению.

Однако данные сведения о наличии указанного ограничения в Извещении действительно отсутствуют.

Вместе с тем, согласно письму Межмуниципального отдела Росреестра по Крестецкому и Окуловскому районам исх. № 220 от 17.11.2020, представленного организатором торгов – Администрацией, в результате их запроса (письмо исх. № 1676 от 16.11.2020), установлено, что запись от 24.10.2018 № 53:12:0000000:53/093/2018-3 о регистрации ограничения в виде

запрета на совершение регистрационных действий внесена в Единый государственный реестр недвижимости на основании определения Окуловского районного суда Новгородской области от 17.10.2018.

В соответствии с указанным определением по исковому заявлению прокурора Окуловского района Новгородской области установлен запрет ответчику по гражданскому делу <.....> совершать действия по отчуждению и обременению рассматриваемого земельного участка, правами третьих лиц».

Указанные обеспечительные меры приняты в соответствии с подпунктом 2 части 1 статьи 140 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации исключительно в отношении ответчика по гражданскому делу <.....>.

Таким образом, наличие записи о запрете на совершение регистрационных действий по отчуждению и обременению земельного участка с кадастровым номером 53:12:0000000:3537 <.....> не повлекут приостановление регистрационных действий в случае регистрации ограничения, обременения недвижимого имущества в виде аренды.

Изучив представленные документы, Комиссия Новгородского УФАС России приходит к выводу, что данное ограничение не нарушает права участников торгов, не может препятствовать проведению рассматриваемых торгов, в связи с чем неустановление в Извещении данного ограничения не является нарушением порядка организации, проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Учитывая вышеизложенное, рассматриваемый довод Жалобы является необоснованным.

2. Как указывалось выше, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с

основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Как следует из материалов Жалобы, на рассматриваемом земельном участке, право аренды которого является предметом рассматриваемых торгов, находится объект капитального (незавершенного) строительства, а именно частная технологическая автомобильная дорога необщего пользования, принадлежащая АО «Угловский известковый комбинат».

При этом, на момент опубликования извещения о проведении рассматриваемого аукциона, в отношении данного объекта капитального (незавершенного) строительства Арбитражным судом Новгородской области рассматривалось дело № А44-8543/2019 по исковому заявлению АО «Угловский известковый комбинат» о признании права собственности на данный объект, о чем организатору торгов – Администрации, как стороне спора было известно.

Таким образом, организатор торгов в Извещении должен был указать сведения об ограничении прав на земельный участок, а именно информацию относительно нахождения на арендуемом земельном участке объекта капитального (незавершенного) строительства, предмет которого является судебным разбирательством по делу № А44-8543/2019.

Кроме того, согласно решению Арбитражного суда Новгородской области от 16.11.2020 по делу № А44-8543/2019 суд признал право собственности АО «Угловский известковый комбинат» на линейный объект незавершенного строительства.

Таким образом, материалами Жалобы подтверждается, что на земельном участке, право аренды которого является предметом настоящего аукциона, с кадастровым номером 53:12:0000000:3537 фактически находится принадлежащий АО «Угловский известковый комбинат» объект незавершенного капитального строительства, в связи с чем указанный земельный участок не мог быть предметом настоящего аукциона.

Необходимо отметить, что в соответствии с подпунктом 10 пункта 1 статьи 39.6 ЗК договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных [пунктом 5](#) настоящей статьи.

Учитывая изложенное, в действиях организатора торгов – Администрации содержится нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК

РФ, выразившиеся в неустановлении в извещении о проведении торгов информации относительно нахождения на арендуемом земельном участке объекта капитального (незавершенного) строительства.

Соответственно, указанный довод Жалобы в ходе рассмотрения нашел свое подтверждение.

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.

Как установлено выше, реализация права аренды рассматриваемого земельного участка на торгах в данном случае изначально была неправомерна и непосредственным образом нарушает права собственника имущества, фактически расположенного на данном земельном участке (АО «Угловский известковый комбинат»).

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 Акционерного общества «Угловский известковый комбинат» (174361, Новгородская обл., Окуловский р-н, р.п. Угловка, ул. Спортивная, д. 2) на действия организатора торгов – Администрации Угловского городского поселения (174361, Новгородская обл., Окуловский р-н, р.п. Угловка, ул. Центральная, д. 9) при проведении торгов путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (с кадастровым номером 53:12:0000000:3537, площадью 10703 кв. метров, местоположение: Российская Федерация, Новгородская область, Окуловский район, Угловское городское поселение, с видом разрешённого использования – автомобильный транспорт), извещение № 221020/2071779/01 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> 22.10.2020, частично обоснованной, в

части довода об отсутствии в извещении о проведении рассматриваемых торгов сведений об ограничении прав на земельный участок, а именно об отсутствии информации относительно нахождения на арендуемом земельном участке объекта капитального (незавершенного) строительства.

2. Признать в действиях организатора торгов - Администрации Угловского городского поселения нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов – Администрации Угловского городского поселения и его комиссии обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

4. Передать материалы рассматриваемой жалобы 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 Угловского городского поселения.

Зам. Председателя Комиссии

<.....>

Члены Комиссии

<.....>

<.....>

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