

РЕШЕНИЕ

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:

Председателя Комиссии:

<...> – руководителя управления,

членов Комиссии:

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

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

с участием:

представителей Организатора торгов – <...> по доверенности от 04.08.2023, <...>по доверенности от 04.08.2023,

рассмотрев жалобу <...> (далее - Заявитель) на действия Организатора торгов – администрации Орловского городского поселения Орловского района Кировской области (далее - Организатор торгов, Администрация) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:25:310107:401, площадью 8765 кв.м, местоположение: Российская Федерация, Кировская область, Орловский район, г. Орлов, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - складские площадки (номер извещения 22000165110000000009 на сайте torgi.gov.ru) (далее - Аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Кировское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. № 4826-ЭП/23 от 31.07.2023) 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 официальных сайтах <https://pkk.rosreestr.ru> и egrp365.org. 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, отсутствуют. Соответственно Аукцион считается незаконно проведенным по указанному земельному участку;

2) Организатор торгов в нарушение ч. 4 ст. 39.12 ЗК РФ прекратил прием документов на участие в Аукционе за 8 дней до даты его проведения.

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 № 043/10/18.1-804/2023 назначено на 09 августа 2023 года в 10 час. 00 мин. 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. Во время подготовки Аукциона Организатор торгов исходил из межевого плана земельного участка с кадастровым номером 43:23:310107:401, а также из выписки из ЕГРН в соответствии с которыми, на данном земельном участке отсутствуют какие-либо зарегистрированные объекты недвижимости, в связи с чем в данной части просил признать жалобу необоснованной. Вместе с тем, Администрация согласилась с доводом Заявителя о том, что ею нарушен срок приема документов на участие в Аукционе, установленный в ч. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Просила не выдавать предписание об аннулировании торгов, т.к. Аукцион был конкурентным и допущенное нарушение не ограничило круг его участников.

Присутствовавшие на заседании Комиссии представители Администрации поддержали свою позицию, изложенную в письменных пояснениях, и просили не выдавать предписание об аннулировании торгов.

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

Администрацией 21.06.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.forgi.gov.ru) (далее - официальный сайт) в сети Интернет размещено извещение № 220001651100000000009 о проведении Аукциона.

Аукцион проводится на основании Постановления администрации Орловского городского поселения Орловского района Кировской области от 19.06.2023 № 81-П «О подготовке и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:23:310107:401». Данным постановлением была утверждена аукционная документация, а также извещение о проведении Аукциона.

Согласно аукционной документации заявки на участие в Аукционе принимаются с 21.06.2023 по 13.07.2023.

Определение претендентов участниками аукциона и рассмотрение заявок – 18.07.2023 10:30.

Дата проведения аукциона – 21.07.2023 09:00.

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 ЕГРН от 17.05.2023 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 43:23:310107:401, 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 43:23:310107:401 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 № А60-25610/2018, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 301-ЭС21-233 по делу № А79-13857/2018).

Относительно довода Заявителя о том, что Администрация прекратила прием документов на участие в Аукционе за 8 дней до даты его проведения, в нарушение ч. 4 ст. 39.12 ЗК РФ, Комиссия Кировского УФАС России сообщает следующее.

В силу ч. 4 ст. 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно документации о проведении Аукциона заявки на участие в нем принимались до 13.07.2023 при определении срока проведения Аукциона на 09 час. 00 мин. 21.07.2023, т.е. срок приема документов для участия в Аукционе был прекращен Организатором торгов за 8 дней до даты его проведения, что нарушает требование, содержащееся в ч. 4 ст. 39.12 ЗК РФ.

Данный вывод подтверждается судебной практикой (Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2018 № 15АП-4333/2018 по делу № А32-50369/2017).

В тоже время, Комиссия Кировского УФАС России учла тот факт, что торги были конкурентными, что подтверждается протоколом заседания комиссии по рассмотрению заявок на участие в Аукционе № 1/23-1 от 18.07.2023, согласно которому до участия в Аукционе было допущено 8 заявок. Непосредственно участие в Аукционе приняли 6 претендентов, в том числе и Заявитель, что подтверждается протоколом № 2/23-1 от 24.07.2023 об итогах проведения Аукциона. В связи с чем Комиссией Кировского УФАС России 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 <...> на действия Организатора торгов – администрации Орловского городского поселения Орловского района Кировской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:25:310107:401, площадью 8765 кв.м, местоположение: Российская Федерация, Кировская область, Орловский район, г. Орлов, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - складские площадки (номер извещения 22000165110000000009 на сайте torgi.gov.ru)
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение ч. 4 ст. 39.12 ЗК РФ.
3. Не выдавать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Кировского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного производства.

В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>