

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-311/2022

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

16 февраля 2022г.
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

при участии, путем систем ВКС, представителя Ч.Е.Н. (далее – Заявитель) и представителя Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Апшеронский район (далее - Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона по продаже земельных участков (извещение № 231221/0719117/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона по продаже земельных участков (извещение № 231221/0719117/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном

сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 16.02.2022г. в 10:30.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок организации торгов, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 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 18.07.2011г. № 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.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно части 11 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона (шаг аукциона). Шаг аукциона устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно части 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 (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.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);
- 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;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

15.09.2021г. в администрацию муниципального образования Апшеронский район поступили заявления Х.В.Н. о предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 23:02:0804001:2658, а также земельного участка с кадастровым номером 23:02:0804001:2659.

В соответствии с протоколами от 08.11.2021г. № 10, № 11, Х.В.Н. отказано в предоставлении указанных земельных участков, аукционной комиссией принято решение о проведении аукциона по продаже спорных земельных участков.

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования Апшеронский район от 16.12.2021г. № 1037 «О проведении аукциона по продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории сельских поселений Апшеронского района», Организатор торгов объявил о проведении торгов в отношении следующего имущества:

Лот № 1 - земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Апшеронский район, ст. Ширванская, ул. Майкопское Шоссе, б/н, площадью 1480 кв.м, с кадастровым номером 23:02:0804001:2658. Категория земельного участка: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок). Начальная цена - 582 000,00 руб., размер задатка - 523 800,00 руб., шаг аукциона - 17 460,00 руб.

Лот № 2 - земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Апшеронский район, ст. Ширванская, ул. Майкопское Шоссе, б/н, площадью 1500 кв.м, с кадастровым номером 23:02:0804001:2659. Категория земельного участка: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок). Начальная цена - 588 000,00 руб., размер задатка - 529 200,00 руб., шаг аукциона - 17 640,00 руб.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru № 231221/0719117/01 от 23.12.2021г.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются с 24.12.2021г. до 19.01.2022г. по адресу: Краснодарский край, г. Апшеронск, ул. Коммунистическая, д. 17, каб. 35.

Согласно протоколу от 25.01.2022г. № 1, на участие в аукционе по лоту № 1 поступило 3 заявки, все претенденты допущены к участию в торгах. Аукцион признан несостоявшимся по причине участия одного участника. Аукционной комиссией принято решение заключить договор с единственным участником аукциона – Х.В.Н.

Согласно протоколу от 25.01.2022г. № 2, на участие в аукционе по лоту № 2 поступило 3 заявки, все претенденты допущены к участию в торгах. Аукцион признан несостоявшимся по причине участия одного участника. Аукционной комиссией принято решение заключить договор с единственным участником аукциона – Х.В.Н.

Согласно доводу жалобы, Организатором торгов неправомерно проведены настоящие торги, так как на спорных земельных участках расположены строения, принадлежащие Заявителю.

Согласно документам, представленным на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России, Заявитель является собственником земельного участка с кадастровым номером 23:02:0804001:64.

В соответствии с данными публичной кадастровой карты, указанный земельный участок является смежным с земельным участком с кадастровым номером 23:02:0804001:2659.

27.12.2021г. Заявитель обратился в администрацию муниципального образования Апшеронский район с заявлением о снятии с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 23:02:0804001:2658, а также земельного участка с кадастровым номером 23:02:0804001:2659 и отмене торгов.

Согласно указанному заявлению, сведения Единого государственного реестра недвижимости содержат реестровую ошибку в части указания границ и площади земельного участка с кадастровым номером 23:02:0804001:64, принадлежащего Заявителю.

Протоколом от 21.01.2022г. Заявителю отказано в удовлетворении заявленных требований.

В соответствии с частью 9 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости), споры, возникающие в связи с исправлением реестровой ошибки в случае, указанном в части 7 настоящей статьи, рассматриваются в судебном порядке.

Согласно пункту 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление), зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

В соответствии с абзацем 3 пункта 2 Постановления, к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об установлении границ земельного участка.

При этом заинтересованное лицо вправе обращаться в арбитражный суд с иском, направленным на изменение границ уже поставленного на кадастровый учет земельного участка (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 06.09.2011 № 4275/11).

Согласно правовой позиции, сформулированной в определении Верховного суда Российской Федерации от 07.10.2015 № 305-КГ15-7535 по делу № А41-47432/2012, когда предмет спора связан с пересечением (наложением) земельных участков, сведения о границах одного из которых внесены в государственный кадастр недвижимости, а другого подлежат уточнению, то требования заявителя в таком случае подлежат рассмотрению по правилам искового производства как требование об установлении границ земельного участка.

14.01.2022г. Заявитель обратился в Апшеронский районный суд с исковым заявлением об исправлении реестровой ошибки.

Вместе с тем, на момент рассмотрения настоящей жалобы, решение по указанному спору не принято.

Согласно пункту 1 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с положением части 1 статьи 43 Закона о государственной регистрации недвижимости, государственный кадастровый учет, в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным на основании Закона о государственной регистрации недвижимости требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (далее - уточнение границ земельного участка).

Таким образом, уточнение местоположения границ земельного участка осуществляется в отношении земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН (государственный кадастровый учет земельного участка осуществлен), но границы которого не установлены в соответствии с требованиями Закона о государственной регистрации недвижимости.

В соответствии с Обзором вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер», утвержденным Минэкономразвития России, исходя из комплексного анализа положений Закона о государственной регистрации недвижимости уточнение местоположения границ земельного участка допускается в следующих случаях:

- при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;

- в случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения (например, при отсутствии ЕГРН сведений о нормативной точности определения координат характерных точек границ земельного участка);

- в случае, если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки);

- при исправлении ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка (например, несоответствие сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка фактическому расположению объекта недвижимости).

На основании изложенного, у Организатора торгов отсутствовали основания для отмены аукциона в соответствии с пунктом 1 части 8, а также части 24 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 8 части 8 статьи 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.

Однако, на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России не представлено документального подтверждения наличия на

спорных земельных участках зданий, сооружений либо объектов незавершенного строительства, принадлежащих гражданам или юридическим лицам.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 9 части 4 статьи 39.11 ЗК РФ, при подготовке аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по заявлению заинтересованного лица, уполномоченным органом осуществляется проверка наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, и принятие им в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

Согласно градостроительному обоснованию от 01.06.2021г. № 42, на земельном участке с кадастровым номером 23:02:0804001:2658 отсутствуют здания и сооружения, в том числе подлежащие сносу.

Согласно градостроительному обоснованию от 01.06.2021г. № 43, на земельном участке с кадастровым номером 23:02:0804001:2659 отсутствуют здания и сооружения, в том числе подлежащие сносу.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Апшеронский район не установлено нарушений порядка организации и проведения торгов, предусмотренного Земельным кодексом Российской Федерации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Ч.Е.Н. на действия Управления имущественных отношений администрации муниципального образования

Апшеронский район при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 231221/0719117/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.