

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

- Д. – руководителя управления, председателя Комиссии;
- Ф. – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;
- Б. – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

при участии:

со стороны подателя жалобы – К. (лично);

со стороны организатора торгов – Администрации Пензенского района Пензенской области:

- П. - представителя по доверенности от 01.12.2022,

рассмотрев жалобу К. (...) на действия организатора торгов – администрации Пензенского района Пензенской области при проведении аукциона по продаже земельного участка общей площадью 1500 кв.м., с кадастровым номером 58:24:0161302:465, местоположение: Пензенская область, Пензенский р-н, д. Толузаковка, категория земель - земли населенных пунктов», вид разрешённого использования земельного участка - для индивидуального жилищного строительства», Лот № 6 (извещение №22000102940000000026 от 21.04.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 01.06.2023 поступила жалоба К. (...) на действия организатора торгов – администрации Пензенского района Пензенской области (далее – Администрация) при проведении аукциона по продаже земельного участка общей площадью 1500 кв.м., с кадастровым номером 58:24:0161302:465, местоположение: Пензенская область, Пензенский р-н, д. Толузаковка, категория земель - земли населенных пунктов», вид разрешённого использования земельного участка - для индивидуального жилищного строительства», Лот № 6 (извещение № 22000102940000000026 от 21.04.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>, номер процедуры SBR012-2304210056 размещено на электронной торговой площадке АО «Сбербанк-АСТ» <https://utp.sberbank-ast.ru>) (далее – Аукцион, Торги).

Согласно жалобе заявителя, земельный участок с кадастровым номером 58:24:0161302:465, выставленный Администрацией на продажу, не может быть

предметом торгов, т.к. расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 58:24:0161302:0078, принадлежащего на праве собственности заявителю.

Правовая позиция администрации Пензенского района Пензенской области изложена в письменном отзыве на жалобу от 13.06.2023 (вх. № 1584-ЭП/23).

В соответствии с уведомлением-требованием от 06.06.2023 № ЕД/1525/23 рассмотрение жалобы К. назначено и проведено 13.06.2023 в 16 часов 00 минут.

На заседании Комиссии 13.06.2023 К. поддержала доводы, изложенные в жалобе. Указала, что земельный участок с кадастровым номером 58:24:0161302:465, выставленный Администрацией на продажу, расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 58:24:16 13 02:0078, принадлежащего ей на праве собственности. Пояснила, что указанный земельный участок площадью 4000 кв.м перешел ей по наследству.

Указывает, что формирование земельного участка, ставшего впоследствии предметом торгов, и определение его границ, совершено без учета расположения земельного участка с кадастровым номером 58:24:0161302:0078, что привело к наложению границ участков и нарушению ее прав. Заявила ходатайство об отложении рассмотрения жалобы в связи с необходимостью представления в антимонопольный орган документов, подтверждающих расположение земельного участка с кадастровым номером 58:24:0161302:465 в границах земельного участка с кадастровым номером 58:24:0161302:0078.

На заседании Комиссии 13.06.2023 представитель Администрации с доводами жалобы не согласился. Пояснил, что земельный участок с кадастровым номером 58:24:0161302:465 является свободным от зданий, строений, сооружений, не имеет ограждения, следов ведения хозяйственной деятельности, имеет уточненные границы, непосредственно не граничит ни с каким иным земельным участком, стоящим на государственном кадастровом учете с уточненными границами. Указал, что Аукцион проведен в порядке, предусмотренном Земельным кодексом РФ.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи, то есть на семь рабочих дней.

Рассмотрев ходатайство подателя жалобы, руководствуясь частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомлением-требованием от 14.06.2023 № ВП/1615/23 рассмотрение жалобы отложено и назначено на 21.06.2023 в 14 часов 00 минут.

15.06.2023 в Пензенское УФАС России К. представлено заключение кадастрового инженера по отдельному вопросу, касаемого местоположения земельного участка с кадастровым номером 58:24:0161302:708.

На заседании Комиссии Управления 21.06.2023 К. поддержала доводы, изложенные в жалобе. Указала, что конфигурация принадлежащего ей земельного участка с кадастровым номером 58:24:0161302:0078 подтверждается свидетельством на право собственности на землю № 635953, выданным 13.09.1995 (далее - Свидетельство № 635953). Наложение границ рассматриваемых земельных участков подтверждается, заключением кадастрового инженера по отдельному вопросу, касаемого местоположения земельного участка с кадастровым номером работ 58:24:0161302:78 (далее – Заключение кадастрового инженера). Дополнила, что межевание земельного участка с кадастровым номером 58:24:0161302:0078 не проведено, координаты характерных точек границ земельного участка не определены.

На заседании Комиссии Управления 21.06.2023 представитель Администрации поддержал ранее изложенные доводы. Дополнил, что на момент размещения извещения об аукционе, а также на дату рассмотрения настоящей жалобы отсутствуют документы, подтверждающие наложение границ являющегося предметом Аукциона земельного участка с кадастровым номером 58:24:0161302:465 на земельный участок заявителя. Изучив представленные документы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Частями 4, 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

В ходе заседания Комиссии Управления установлено, что жалоба К. подана в пределах установленного статьей 18.1 Закона о защите конкуренции срока.

В связи с изложенным, жалоба К. подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Подготовка, организация и проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируются Земельным Кодексом РФ

(далее – ЗК РФ).

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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - Официальный сайт) для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен адрес сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Как следует из представленных документов, Администрацией Пензенского района Пензенской области вынесено постановление от 17.04.2023 № 927 «О проведении аукциона по продаже земельных участков», пунктом 6 которого Администрация постановила провести аукцион по продаже в собственность земельного участка площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером: 58:24:0161302:465, местоположение: Пензенская обл., р-н Пензенский, д. Толузаковка, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

[21.04.2023 администрацией Пензенского района Пензенской области в сети «Интернет» на официальном сайте \[www.torgi.gov.ru\]\(http://www.torgi.gov.ru\) размещено извещение №22000102940000000026 о проведении открытого аукциона по продаже земельных участков.](#)

Дата и время начала подачи заявок: 21.04.2023 14:00 (МС).

Дата и время окончания подачи заявок: 22.05.2023 14:00 (МСК).

Дата и время начала проведения аукциона: 25.05.2023 09:00 (МСК).

Лот № 6:

Описание лота – земельный участок.

Кадастровый номер: 58:24:0161302:465.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства. Местонахождение имущества: обл. Пензенская, м.р-н

Пензенский, с.п. Саловский сельсовет, д. Толузаковка.

Площадь: 1 500 м<sup>2</sup>

Начальная цена: 240 000,00 руб.

Аукцион проведен на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ» <https://utp.sberbank-ast.ru>, номер процедуры SBR012-2304210056.

Согласно протоколу заседания комиссии по приему заявок на участие в аукционе по лоту № 6 от 24.05.2023 в течение срока с 21.04.2023 по 22.05.2023 (включительно) подано 3 заявки, которые были признаны правомерными.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона по лоту № 6 от 25.05.2022, а также сведениями, размещенными на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ» <https://utp.sberbank-ast.ru>, победителем Аукциона признан участник, с ценовым предложением 463200.00 руб.

По доводу подателя жалобы о том, что земельный участок с кадастровым номером 58:24:0161302:465 не может быть предметом аукциона в связи с тем, что данный земельный участок расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 58:24:0161302:0078, принадлежащего на праве собственности заявителю, установлено следующее.

Руководствуясь статьям 10, 11, 39.11 Земельного кодекса РФ, рассмотрев заявление Щ. от 02.03.2021, администрацией Пензенского района Пензенской области вынесено постановление от 16.03.2021 № 302 об утверждении схемы расположения земельного участка с условным номером ЗУ1 на кадастровом плане территории, площадью 1500 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, д. Толузаковка. Территориальная зона – зона застройки индивидуальными жилыми домами, категория образуемого земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования образуемого земельного участка – для индивидуального жилищного строительства.

Данным постановлением Администрация также постановила наделить Щеглова А.А. полномочиями обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.12.2022 № КУВИ-001/2022-229952863 (далее – Выписка) земельному участку (предмет Аукциона) 27.10.2022 присвоен кадастровый номер 58:24:0161302:465.

Указанная Выписка содержит, в том числе, следующие сведения:

- площадь: 1500+/-14;

- местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, д. Толузаковка;

- категория земель: земли населенных пунктов,

- земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» орган Администрации Пензенского района Пензенской области уполномочен на распоряжение таким земельным участком;

- сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: данные отсутствуют.

Раздел 3.2 Выписки «Описание местоположения земельного участка» содержит координаты характерных точек границ земельного участка.

Также в ходе рассмотрения настоящей жалобы установлено, что К в порядке наследования получено право собственности на земельный участок с кадастровым номером 58:24:161302:0078 для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4000 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Пензенский район, дер. Толузаковка, ул. Мостовая, 49, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 31.01.2008 сер.58 АА № 324820, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Пензенской области.

Из анализа сведений, содержащихся в разделе 3 Выписки - план (чертеж, схема) земельного участка и публичной кадастровой карте (<http://www.rosreestr.ru>), следует, что земельный участок с кадастровым номером 58:24:0161302:465 (предмет Аукциона) не имеет смежных границ с земельным участком с кадастровым номером 58:24:0161302:0078, принадлежащем на праве собственности заявителю, и не пересекает его границы.

Также установлено, что являющийся предметом Аукциона земельный участок не имеет смежных границ с иными земельными участками.

Представленные подателем жалобы Свидетельство № 635953, копия кадастрового плана земельного участка с кадастровым номером 58:24:161302:0078 (выписки из государственного земельного кадастра) от 16.10.2007 №57/07-3826 (далее – Кадастровый план), Заключение кадастрового инженера не могут быть приняты Комиссией в подтверждение наложения границ земельного участка, принадлежащего на праве собственности заявителю (кадастровый номер 58:24:0161302:0078) и земельного участка, являющегося предметом торгов (кадастровый номер 58:24:0161302:465), в связи со следующим.

Согласно Свидетельству № 635953 приобретается «право частной собственности на землю по адресу Пензенская область, Пензенский район, д. Толузаковка, общей площадью 4000 кв.м.; описание собственности: земельный участок предоставлен в собственность из земель Саловской сельской администрации для индивидуального жилищного строительства».

Свидетельство № 635953 также содержит чертеж границ землепользования и примечание: *чертеж границ земельного участка составлен на основании измерений, произведенных на местности.*

Согласно Кадастровому плану земельного участка с кадастровым номером 58:24:161302:0078 местоположение: *установлено относительно ориентира жилого дома, расположенного в границах участка, адрес ориентира: р-н Пензенский, д. Толузаковка, ул. Мостовая, дом 49.*

В графе 6 Кадастрового плана земельного участка с кадастровым номером 58:24:161302:0078 указано: *сведения об участке подлежат уточнению при межевании...При проведении межевания возможно уточнение описания границ и площади участка.*

Из сравнительного анализа графического изображения земельного участка с кадастровым номером 58:24:161302:0078, содержащегося в Свидетельстве № 635953 и Кадастровом плане, установлено, что данное изображение земельного участка в указанных документах различно.

При этом, Свидетельство № 635953 и Кадастровый план координаты характерных точек границ земельного участка с кадастровым номером 58:24:161302:0078 не содержат.

При рассмотрении настоящей жалобы заявителем подтверждено, что межевание земельного участка с кадастровым номером 58:24:161302:0078 не проведено, координаты характерных точек границ земельного участка не определены.

Согласно изложенному в Заключении кадастрового инженера выводу границы земельного участка с кадастровым номером 58:24:0161302:78 (взяты с архивного документа Свидетельство на право собственности на землю серия РФ VII ПЕО 24-15 №635953 от 13.09.1995г), частично накладываются на границы земельного участка с кадастровым номером 58:24:0161302:465.

Указанное Заключение кадастрового инженера не может быть принято в качестве подтверждения наложения границ рассматриваемых земельных участков, поскольку данное заключение является информационным документом, в котором выражена экспертная оценка специалиста, и само по себе не является документом для кадастрового учета.

При указанных обстоятельствах, основываясь на материалах дела и

имеющихся доказательствах, Комиссия единогласно пришла к выводу об отсутствии в рассматриваемых действиях организатора торгов – администрации Пензенского района Пензенской области нарушения требований Земельного Кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

#### РЕШИЛА:

Признать жалобу К. (...) на действия организатора торгов – администрации Пензенского района Пензенской области при проведении аукциона по продаже земельного участка общей площадью 1500 кв.м., с кадастровым номером 58:24:0161302:465, местоположение: Пензенская область, Пензенский р-н, д. Толузаковка, категория земель - земли населенных пунктов», вид разрешённого использования земельного участка - для индивидуального жилищного строительства», Лот № 6 (извещение №22000102940000000026 от 21.04.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>) необоснованной.