

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 30866
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 11.08.2021

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

<...>;

<...>;

<...>;

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) и продавца – Администрации городского округа Зарайск Московской области (далее – Администрация) при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 50:38:0020104:788, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Зарайск Московской области (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 030621/6987935/02 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя; представителя Организатора торгов и лица, осуществляющего организационно-технические функции – Государственного казенного учреждения Московской области «Региональный центр торгов» – <...> (доверенности от 16.12.2020 № 29-09-55/20 и от 12.01.2021 № 200); без участия представителя Администрации, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок организации и проведения Аукциона установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило в адрес Заявителя, Организатора торгов и Администрации уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Извещение о проведении Аукциона содержит недостоверные

сведения в отношении площади Земельного участка. А именно, указанная в извещении о проведении Аукциона площадь Земельного участка (1200 м²) противоречит сведениям, содержащимся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) 1200 +/- 12 м².

2. Извещение о проведении Аукциона не содержит отчет о рыночной стоимости Земельного участка. Указанная Организатором торгов начальная стоимость равна максимальной, что противоречит условиям проведения Аукциона и не соответствует Земельному кодексу Российской Федерации.

3. Извещение о проведении Аукциона не содержит сведений о нахождении Земельного участка в водоохраной зоне, в то время как проект договора купли-продажи Земельного участка содержит указанную информацию.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил, что:

1. Площадь Земельного участка, указанная в Извещении о проведении Аукциона, соответствует сведениям, указанным в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 18.05.2021 № КУВИ-002/2021-57985470, так как погрешность вычисления не является площадью земельного участка как таковой, а относится к вспомогательным сведениям.

2. Исчерпывающий перечень требований, предъявляемых к Извещению о проведении Аукциона, а также документов и сведений, подлежащих включению в Извещение о проведении Аукциона, установлен в пунктах 21, 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. При этом указанные нормы не устанавливают обязанность Организатора торгов опубликовывать (размещать) в порядке, установленном для опубликования (размещения) извещения о проведении Аукциона, отчет о рыночной стоимости Земельного участка.

3. Все имеющиеся в отношении Земельного участка ограничения указаны в извещении о проведении Аукциона (пункт 2.5), а также в приложениях к указанному извещению, в том числе в выписке из ЕГРН, а также в сведениях, представленных Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области. Указанные в проекте договора купли-продажи ограничения в виде расположения Земельного участка в водоохранной зоне (река Рудница) являются технической ошибкой.

Администрация письменных пояснений в отношении доводов жалобы не представила.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе 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).

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ЕГРН является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с данным Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с указанным Федеральным законом сведений.

В соответствии с пунктом 22 Приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» в записи кадастра недвижимости о земельном участке указывается, в том числе площадь земельного участка в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра с указанием погрешности вычисления.

Комиссией осмотрена выписка из ЕГРН в отношении Земельного участка от 18.05.2021 № КУВИ-002/2021-57985470, являющаяся приложением к извещению о проведении Аукциона, согласно которой площадь Земельного участка – 1200 +/- 12 м².

Комиссией рассмотрено извещение о проведении Аукциона, согласно пункту 2.5 которого площадь Земельного участка – 1200 м².

Дополнительно Комиссией рассмотрены сведения, доступные посредством сервису «Публичная кадастровая карта» Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в соответствии с которыми площадь Земельного участка составляет 1200 м².

Таким образом, Организатором торгов в извещении о проведении Аукциона достоверно указаны сведения в отношении площади Земельного

участка, а информация о погрешности вычисления является вспомогательными данными, а не площадью Земельного участка.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Исчерпывающий перечень требований, предъявляемых к извещению о проведении Аукциона, а также документов и сведений, подлежащих включению в извещение о проведении Аукциона, установлен в пунктах 21, 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 14 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В соответствии с пунктом 2.5 извещения о проведении Аукциона начальная цена предмета Аукциона – 225 000 рублей, НДС не облагается.

Комиссией осмотрено постановление главы городского округа Зарайск Московской области от 01.06.2021 № 859/6, согласно пункту 2.2 которого начальная (минимальная) цена продажи составляет 225 000 рублей, НДС не облагается, определена на основании отчета об определении рыночной стоимости.

Законодательством не установлена обязанность Организатора торгов опубликовывать отчет о рыночной стоимости Земельного участка в извещении о проведении Аукциона, а начальная цена продажи Земельного участка является минимальной, а не максимальной.

Довод Заявителя не обоснован.

3. В соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе, если земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона

В соответствии с пунктом 2.5 извещения о проведении Аукциона: «Сведения об ограничениях прав на земельный участок: указаны в постановлении Администрации городского округа Зарайск Московской области от 01.06.2021 № 859/6 «О проведении аукциона по продаже земельного участка, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена» (Приложение 1), информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 14.04.2021 № ГЗ-21-004341 (Приложение 4), письме Администрации городского округа

Зарайск от 24.05.2021 № 71-К (Приложение 4), акте осмотра Земельного участка от 11.05.2021 (Приложение 4), в том числе Земельный участок: – полностью расположен в границах полос воздушных подходов аэродрома (вертодрома) экспериментальной авиации «Луховицы «Третьяково». Использовать Земельный участок в соответствии с требованиями Воздушного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 01.07.2017 №135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны».

Комиссией осмотрен проект договора купли-продажи Земельного участка, согласно пункту 1.3.1 которого Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне (река Рудница), а согласно пункту 1.3.2 – Земельный участок полностью расположен в границах полос воздушных подходов аэродрома (вертодрома) экспериментальной авиации «Луховицы «Третьяково».

Представителем Организатора торгов сообщено, что указанные в проекте договора купли-продажи ограничения в виде расположения Земельного участка в водоохранной зоне (река Рудница) являются технической ошибкой.

Довод Заявителя обоснован.

В соответствии с пунктом 2.1 извещения о проведении Аукциона продавец – орган местного самоуправления муниципального образования Московской области, принимающий решение о проведении аукциона, об отказе от проведения аукциона, об условиях аукциона (в том числе о начальной цене предмета аукциона, условиях и сроках договора купли-продажи), отвечающий за соответствие земельного участка характеристикам, указанным в извещении о проведении аукциона, за своевременное опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов по месту нахождения земельного участка, за соблюдение сроков заключения договора купли-продажи земельного участка и осуществляющий его заключение.

В соответствии с пунктом 2.2 извещения о проведении Аукциона организатор аукциона – орган, отвечающий за соответствие организации и проведения аукциона требованиям действующего законодательства, утверждающий извещение о проведении аукциона, состав аукционной комиссии, в том числе обеспечивающий прием и возврат задатков в установленном порядке.

Жалоба Заявителя поступила в Московское областное УФАС России 04.08.2021.

Согласно изменения в извещении о проведении Аукциона дата окончания приема заявок – 03.08.2021.

Возможно нарушенные права Заявителя могут быть восстановлены в судебном порядке.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Основания для выдачи Организатору торгов и Администрации обязательного для исполнения предписания отсутствуют
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Комитета по конкурентной политике Московской области и Администрации городского округа Зарайск Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.