

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 21445
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 07.06.2021

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 арендодателя – Администрации Можайского городского округа Московской области (далее – Администрация) при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:18:0090320:151, находящегося в муниципальной собственности, расположенного на территории Можайского городского округа Московской области, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 240221/6987935/07 (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; 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 и Организатора торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. При проведении Аукциона Администрация была обязана провести межевание Земельного участка и разметить в натуре на местности сам

Земельный участок и обременения в виде зоны с особыми условиями использования. Отсутствие визуальных маркеров («колышков») мешают Заявителю осуществлять планирование и использование Земельного участка.

2. Администрацией нарушен срок предоставления государственной услуги «Предоставление земельного участка на торгах, сведения о котором внесены в ЕГРН».

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее:

1. Земельный участок на момент принятия решения о проведении Аукцион был сформирован и поставлен на кадастровый учет 02.10.1992, из чего следует, что образование и, как следствие, проведение работ по межеванию Земельного участка не требовались. Согласно законодательству на момент проведения Аукциона у организатора Аукциона, а также у Администрации отсутствовала обязанность по установлению межевых знаков, определяющих координаты границ частей земельного участка, в отношении которых установлены ограничения прав, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. На Основании Постановления Администрации от 16.02.2021 № 296-П «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Можайский, д. Тропарево, вид разрешенного использования - «для ведения личного подсобного хозяйства» Организатором торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru 24.02.2021 размещено извещение о проведении Аукциона. Извещение о проведении Аукциона установлен период приема заявок с 25.02.2021 до 19.04.2021, дата проведения Аукциона – 22.04.2021. Таким образом, извещение о проведении Аукциона размещено более чем за 30 дней до даты проведения аукциона, что соответствует требованиям пункта 19 статьи 39.11 Земельного кодекса. Срок приема заявок – 19.04.2021, установлен в соответствии с пунктом 4 статьи 39.12 Земельного кодекса, а подведение итогов Аукциона и размещение протокола осуществлено в соответствии с требованиями пунктов 15 и 16 статьи 39.12 Земельного кодекса.

Администрация поддержала позицию Организатора торгов.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно письму Росземкадастра от 28.02.2003 № АО/54 «О применении «Инструкции по межеванию земель», инструкция по межеванию земель, утвержденная Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству и прошедшая правовую экспертизу Минюста России в 1996 году, применяется в части, не противоречащей Земельному кодексу, Федеральному закону от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве», постановлениям Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 № 396 «Об утверждении положения о проведении территориального землеустройства», от 11.07.2002 № 514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации,

создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», а также утвержденными в соответствии с ними Методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства и Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства.

Согласно пункту 1.2 Инструкции по межеванию земель установление и закрепление границ на местности выполняют при получении гражданами и юридическими лицами новых земельных участков, при купле – продаже, мене, дарении всего или части земельного участка, а также по просьбе граждан и юридических лиц, если документы, удостоверяющие их права на земельный участок, были выданы без установления и закрепления границ на местности.

Сведения о координатах частей Земельного участка, в отношении которых установлены ограничения прав, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 28.01.2021 № 99/2021/372479105, являющейся приложением № 2 к извещению о проведении Аукциона.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации Организатор торгов указал в извещении о проведении Аукциона сведения об ограничениях прав на Земельный участок.

В соответствии с пунктом 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 18.07.2011 № 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 силу части 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.

Согласно статье 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации вопросы, связанные с межеванием земельного участка, разрешаются до принятия уполномоченным органом решения о проведении аукциона, а значит, учитывая требования части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, не могут являться предметом рассмотрения антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с частями 1 и 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции вопросы, связанные с нарушением Администрацией порядка предоставления государственной услуги «Предоставление земельного участка на торгах, сведения о котором внесены в ЕГРН» не могут являться предметом рассмотрения антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

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.