

Решение № 055/10/18.1-420/2024

о признании жалобы необоснованной

13.05.2024

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу общества с ограниченной ответственностью «Компания ТВА» (далее – ООО «Компания ТВА», Заявитель, Общество) на действия Администрации Кормиловского городского поселения Кормиловского муниципального района (далее – Администрация, Организатор торгов, Ответчик) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:09:000000:222 (лот № 1) (извещение № 21000005690000000027 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

в отсутствие представителя Заявителя, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения жалобы,

при участии представителей Ответчика – <...> (доверенность от 13.05.2024 № 559, личность удостоверена паспортом), <...> (доверенность от 13.05.2024 № 560, личность удостоверена паспортом),

в присутствии представителя ООО «АРТ РемСтрой» посредством системы видеоконференц-связи – <...> (доверенность б/н от 07.05.2024, личность удостоверена паспортом),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 26.04.2024 № 3893-ЭП/24), который полагает, что информация, изложенная в извещении о проведении аукциона, в части предмета торгов является неполной и не соответствует требованиям пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статье 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). В обоснование своей позиции Общество указывает следующее.

1.1. Изучив Генеральный план и Правила землепользования и застройки г.п. Кормиловка, Заявителем установлено, что границы земельного участка пересекает существующий теплопровод (сооружение газохимического комплекса) протяженностью ориентировочно 1000 м., с неизвестным показателем давления и диаметра трубы который не отражен в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). Соответственно, нет возможности оценить реальную площадь использования земельного участка в целях строительства. Также Заявитель считает, что в аукционной документации необходимо уточнить в чьем ведении находится данный трубопровод и на каких технических условиях возможно производить проектирование и строительство промышленного объекта в границах расположения неизвестного трубопровода и его охранной зоны.

1.2. В извещении о проведении аукциона отсутствует информация о сносе объектов незавершенного строительства. Так, в аукционной документации указано, что самовольная постройка подлежит сносу на основании постановления Администрации от 29.11.2023 № 294 «О сносе самовольной постройки, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 55:09:010159:14», при этом к постановлению приложена схема, на которой указано здание. При осмотре земельного участка Обществом обнаружено, что в обособленном контуре с кадастровым номером 55:09:010158:10 имеются заглубленные фундаменты, выступающие над поверхностью земли (сваи с ростверком). В аукционной документации и постановлении Администрации от 29.11.2023 № 294 отсутствует информация о данных сооружениях и их судьбе.

1.3. В извещении о проведении аукциона отсутствует информация о фактическом использовании обособленного контура 55:09:010159:12 в целях проезда третьими лицами. Заявитель указывает, что между обособленными контурами 55:09:010159:12, 55:09:010159:14, 55:09:010159:10 (в центре единого землепользования) расположен земельный участок 55:09:010159:11, являющийся государственной собственностью и обременен третьими лицами. При этом фактически заезд на участок 55:09:010159:11 осуществляется в границах обособленного контура 55:09:010159:12, вместе с

тем в аукционной документации отсутствует информация о сервитуте, установленном на части обособленного контура 55:09:010159:12 для проезда к стороннему участку 55:09:010159:11.

1.4. В извещении о проведении аукциона отсутствует информация о принадлежности земельного участка 55:09:010158:7, являющегося чересполосицей, отделяющей границы обособленных контуров 55:09:010158:10 и 55:09:010158:9. При осмотре и проверке границ обособленных контуров земельного участка 55:09:000000:222 с прибором GPS выявлено, что границы обособленных контуров 55:09:010158:10 и 55:09:010158:9 разделены чересполосицей и не имеют смежных границ. При этом нет информации на каком праве возможен проезд/проход с обособленного контура 55:09:010158:10 на обособленный контур 55:09:010158:9.

1.5. В извещении о проведении аукциона отсутствует информация о возможности подключения объекта к сетям электроснабжения. По мнению Заявителя, в силу пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе о возможности подключения к сетям электроснабжения.

Заявитель считает, что вышеуказанные недостатки, могут создать препятствия по использованию арендованного имущества. Вследствие неправомерных действий Администрации будущий арендатор будет лишен возможности пользоваться объектом аренды по независящим от него обстоятельствам, что повлечет значительные финансовые потери и нарушение прав и интересов арендатора и третьих лиц.

На основании изложенного, Общество просит признать действия Администрации, выразившиеся в нарушении процедуры проведения аукциона, неправомерными.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 27.04.2024 № ГС/2363/24 Администрацией представлены возражения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также копии запрашиваемых документов (вх. от 06.05.2024 № 4109-ЭП/24).

На заседании Комиссии 13.05.2024 представители Ответчика с доводами жалобы Заявителя не согласились, высказались согласно возражениям, представленным в материалы настоящего дела, отметив следующее.

В отношении довода Заявителя о наличии в границах земельного участка теплопровода (сооружения газохимического комплекса) Ответчик отмечает, что ни Генеральный план, ни Правила землепользования и застройки не отражают данных о существовании объектов недвижимости.

Согласно выписке из ЕГРН в пределах земельного участка с кадастровым номером 55:09:000000:222 (единое землепользование) указанный Заявителем в жалобе объект недвижимости отсутствует. Так, в разделе 4.1 лист 32 «Сведения о частях земельного участка» выписки из ЕГРН (приложение к аукционной документации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru) указано, что учетный номер части 55:09:000000:222/2, площадью 21 кв.м., имеет ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ, срок действия не установлен, реквизиты документа-основания: распоряжение Министерства имущественных отношений Омской области от 17.08.2015 № 2209-р. Вид зоны по документу: зона с особыми условиями использования территории (охранная зона) сооружения «Межпоселковый газопровод к д. Сосновка Кормиловского района Омской области» ОАО «Омскгазстройэксплуатация», тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

Также Организатор торгов указывает, что при осмотре земельного участка с кадастровым номером 55:09:000000:222 очевидно, что на обособленных земельных участках имеются отдельные сваи, не образующие единого фундамента и не обладающие признаками самовольной постройки. Тем самым, самовольная постройка на обособленном земельном участке с кадастровым номером 55:09:010158:10 не выявлена.

В части довода Заявителя об отсутствии информации о фактическом использовании обособленного контура 55:09:010159:12 в целях проезда третьими лицами Ответчик отмечает, что на части обособленного контура 55:09:010159:12 сервитут не установлен. Правообладатель земельного участка 55:09:010159:11 с ходатайством об установлении публичного сервитута в Администрацию не обращался.

Относительно довода Общества об отсутствии информации о принадлежности земельного участка 55:09:010158:7, являющегося чересполосицей, отделяющей границы обособленных контуров 55:09:010158:10 и 55:09:010158:9, Организатор торгов указывает следующее.

Единое землепользование – это земельный участок, где каждый контур границы обособленного земельного участка отделяется от других контуров его границы иными обособленными земельными участками (т.е. контуры границы обособленного земельного участка не имеют общих характерных точек границ).

Кроме того, в силу положений ЗК РФ образование новых земельных участков не должно приводить к чересполосице, в рассматриваемом случае земельный участок с кадастровым номером 55:09:010158:7 образован в 2002 году и не препятствовал объединению земельных участков в единое землепользование в 2007 году.

Исходя из вышеизложенного, обособленные земельные участки с кадастровыми номерами 55:09:010158:10 и 55:09:010158:9 не должны иметь

смежные границы. Администрация не обладает обязанностью определения права возможного проезда/прохода с одного обособленного земельного участка на другой.

В части довода ООО «Компания ТВА» об отсутствии информации о возможности подключения объекта к сетям электроснабжения Ответчик указывает, что Администрацией в соответствии с положениями пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона были указаны сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. При этом позиция Заявителя основана на неверном толковании и примени норм права.

Таким образом, действий, нарушающих процедуру проведения аукциона, со стороны Администрации не имеется, в связи с чем, Ответчик просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что Администрацией издано постановление от 08.04.2024 № 56 «О проведении аукциона, открытого по составу участников, на право заключения договоров аренды земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, в электронной форме».

08.04.2024 Администрацией на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 21000005690000000027 (лот № 1) о проведении аукциона в электронной форме, открытого по составу участников, на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:09:000000:222 (единое землепользование), площадью 376951 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир – здание птицефермы. Участок находится примерно в 280 м. по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Омская область, р-н Кормиловский, р.п. Кормиловка, ул. Лермонтова, д. 13.

Начальная цена предмета аукциона: начальный размер ежегодной арендной платы составляет 4 065 416,54 руб. в год. «Шаг аукциона» – 121 962,50 руб. Размер задатка: 3 252 333,23 руб. Срок аренды земельного участка: 13 лет 5 месяцев.

Дата начала и окончания срока приема заявок: с 08.04.2024 в 11:00 часов (по омскому времени) по 12.05.2024 в 11:00 часов (по омскому времени). Дата определения участников аукциона – 14.05.2024. Дата проведения аукциона – 17.05.2024 в 09:00 часов (по омскому времени). Адрес подачи заявок и места

проведения электронного аукциона: электронная торговая площадка РТС-тендер (www.rts-tender.ru).

Уведомлением Омского УФАС России от 27.04.2024 № ГС/2363/24 аукцион приостановлен.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, Комиссия признала жалобу **необоснованной**, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 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.

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 (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В силу части 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11-39.13 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

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 (часть 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

Частями 1, 3 статьи 39.13 ЗК РФ предусмотрено, что аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных названной статьей.

Согласно части 3.3 статьи 39.13 ЗК РФ в извещении о проведении электронного аукциона в качестве места подачи заявок и места проведения аукциона указывается адрес электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которой проводится электронный аукцион.

Электронный аукцион проводится на электронной площадке ее оператором из числа операторов электронных площадок, функционирующих в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (часть 4 статьи 39.13 ЗК РФ).

4.1. Как указывает в жалобе Заявитель, из Генерального плана и Правил землепользования и застройки следует, что границы земельного участка пересекает существующий теплопровод (сооружение газохимического комплекса), который не отражен в ЕГРН.

В силу пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Согласно части 1 статьи 8.1 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав

определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра. В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения.

В силу 2 статьи 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней (часть 1 статьи 131 ГК РФ).

Из положений частей 3 – 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) следует, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее – государственная регистрация прав).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН.

Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу положений части 2 статьи 7 Закона о государственной регистрации недвижимости ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит, в том числе из реестра объектов недвижимости (далее – кадастр недвижимости), реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее – реестр прав на недвижимость).

Состав соответствующих сведений, подлежащих внесению в кадастр

недвижимости, в реестр прав на недвижимость, установлен положениями статей 8, 9 Закона о государственной регистрации недвижимости. Так, соответствующие сведения о кадастровых номерах расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок, подлежат включению в кадастр недвижимости (пункт 26 части 4 статьи 8 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Из пункта 5 части 5 статьи 8 Закона о государственной регистрации недвижимости следует, что в кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества, в том числе сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, границах публичного сервитута, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны, территории или в связи с установлением публичного сервитута.

Согласно статье 28 Закона о государственной регистрации недвижимости государственный кадастровый учет, государственная регистрация сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости удостоверяются выпиской из ЕГРН. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 Закона о государственной регистрации недвижимости.

При этом выписка, содержащая общедоступные сведения ЕГРН, должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, ограничения прав и обременения такого объекта, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости, сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на него либо о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя, сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд, сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания, сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта, сделки в отношении объекта, сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов на земельном участке, сведения, указанные в части 6 статьи 48 Закона о государственной регистрации недвижимости, а также

иные сведения, определяемые органом нормативно-правового регулирования (часть 7 статьи 62 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество направлена на реализацию принципов публичности и достоверности сведений о правах на объекты недвижимого имущества и их правообладателях (согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 04.06.2015 № 13-П).

Из вышеуказанного следует, что именно выписка из ЕГРН является документом, подтверждающим наличие в границах земельного участка иного объекта недвижимости, а также документом, содержащим сведения о наличии ограничений использования земельного участка, в том числе относительно того, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории. При этом ни Генеральный план, ни Правила землепользования и застройки Кормиловского городского поселения Кормиловского муниципального района Омской области не являются документами, подтверждающими наличие в границах земельного участка, являющегося предметом аукциона, теплопровода (сооружения газохимического комплекса), как на это указывает в жалобе Заявитель.

В пункте 13 извещения о проведении аукциона указано, следующее: «Особые отметки: на земельном участке имеются ограничения, предусмотренные статьями 56, 56.1 ЗК РФ. Кадастровые номера обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование и их площади: 55:09:010158:10 – 53985 кв.м., 55:09:010158:9 – 18392 кв.м., 55:09:010159:10 – 7870 кв.м., 55:09:010159:12 – 23586 кв.м., 55:09:010159:14 – 107684 кв.м., 55:09:010159:15 – 58762 кв.м., 55:09:010160:40 – 106672 кв.м. Сведения о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: Собственность государственная; Правообладатель: -; реквизиты документа-основания: постановление Главы Кормиловского муниципального района от 21.05.2007 № 372-п выдан: Глава В.В. Вайц. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: с 22.09.2015; реквизиты документа-основания: распоряжение министерства имущественных отношений Омской области от 17.08.2015 № 2209-р выдан: Соболев В.Ю. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: с 29.04.2016; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ. Вид ограничения

(обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ срок действия: с 29.04.2016; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160, выдан: Правительство РФ. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: с 05.05.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 22.04.2013 № 0737183 выдан: ОАО «Транссибирские магистральные нефтепроводы». Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: с 02.07.2020; реквизиты документа-основания: сопроводительное письмо от 19.06.2020 343-4425 выдан: Сибирское Управление Ростехнадзора; акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 30.09.2019 № б/н выдан: ПАО «МРСК Сибири – «Омскэнерго»; решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 06.12.2019 № 35/2019-2381 выдан: Сибирское Управление Ростехнадзора; постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; доверенность от 14.06.2018 № 55/38/55/56 выдан: нотариус Голованова Е.А.; приказ о вводе объектов в эксплуатацию в сентябре 2019 года от 30.09.2019 № 1.5/1407-пр выдан: ОАО «МРСК Сибири-Омскэнерго»; план границ от 11.11.2019 № б/н выдан: кадастровый инженер Пятилетова Е.В.; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 22.06.2019 № PVD-0068/2020-37827-1 выдан: Кадастровый инженер Пятилетова Е.В. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: с 12.03.2021; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство РФ. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 55:09:010160:36, 55:09:010160:37, 55:09:010160:38».

Также к извещению о проведении аукциона, размещенному на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», приложена выписка из ЕГРН от 21.03.2024 № КУВИ-001/2024-80611723. Комиссия, проанализировав указанную выписку из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:09:000000:222, пришла к выводу, что соответствующих сведений о расположении каких-либо объектов недвижимости на указанном земельном участке в ЕГРН не имеется.

При этом в графе «особые отметки» (лист 3 раздела 1) указаны сведения аналогичные пункту 13 извещения о проведении аукциона. Раздел 4.1 «Сведения о частях земельного участка» (листы 32-37) содержит информацию об ограничениях в использовании или ограничениях права на объект недвижимости или обременениях объекта недвижимости.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что извещение о проведении аукциона содержит предусмотренные пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ сведения о предмете аукциона, о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, соответственно, нарушений со стороны Организатора торгов не допущено. Таким образом, Комиссия признает данный довод Заявителя необоснованным.

4.2. Как указывает в жалобе Заявитель, в обособленном контуре с кадастровым номером 55:09:010158:10 имеются заглубленные фундаменты, выступающие над поверхностью земли (сваи с ростверком), вместе с тем, в извещении о проведении аукциона отсутствует информация о сносе данных объектов незавершенного строительства.

Согласно пункту 12 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

В пункте 13 извещения о проведении аукциона указано, что в соответствии с подпунктом 12 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, постановлением Администрации Кормиловского городского поселения Кормиловского муниципального района от 29.11.2023 № 294 «О сносе самовольной постройки, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 55:09:010159:14» снести самовольную постройку – незавершенный строительством руинированный объект недвижимого имущества, расположенную на земельном участке с кадастровым номером 55:09:010159:14, входящем в состав единого землепользования, в течение трех месяцев.

В соответствии с частью 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату

начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Из пояснений Администрации следует, что при осмотре земельного участка с кадастровым номером 55:09:000000:222 очевидно, что на обособленных земельных участках имеются отдельные сваи, не образующие единого фундамента и не обладающие признаками самовольной постройки. Таким образом, самовольная постройка на обособленном земельном участке с кадастровым номером 55:09:010158:10 не выявлена.

Представленная Заявителем схема расположения самовольной постройки не может быть принята Комиссией в качестве бесспорного доказательства, подтверждающего, что на обособленном земельном участке с кадастровым номером 55:09:010158:10 имеется здание, сооружение или другое строение, которое может быть признано самовольной постройкой. Таким образом, Комиссия признает данный довод Заявителя необоснованным.

4.3. Как указывает в жалобе Заявитель, в извещении о проведении аукциона отсутствует информация о сервитуте, установленном на части обособленного контура 55:09:010159:12 для проезда к земельному участку с кадастровым номером 55:09:010159:11.

Как было указано ранее, согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о предмете аукциона, правах на земельный участок, об ограничениях этих прав. Из положений Закона о государственной регистрации недвижимости следует, что документом, подтверждающим наличие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, является выписка из ЕГРН.

Согласно частям 1 – 3, 6 статьи 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об

установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

В случаях, предусмотренных законом, сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и лицом, которому предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, если это допускается земельным законодательством.

В соответствии с частью 1 статьи 39.24 ЗК РФ в случае, если находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или безвозмездное пользование на срок более чем один год, соглашение об установлении сервитута заключают землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка. При этом согласие в письменной форме уполномоченного органа на заключение такого соглашения не требуется, если настоящей статьей или договором аренды либо договором безвозмездного пользования не предусмотрено иное.

Комиссия, проанализировав имеющуюся в материалах дела выписку из ЕГРН от 21.03.2024 № КУВИ-001/2024-80611723 в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:09:000000:222 (части обособленного контура 55:09:010159:12) пришла к выводу, что соответствующих сведений об обременении земельного участка сервитутом в ЕГРН не имеется.

Как следует из пояснений Организатора торгов, правообладатель земельного участка 55:09:010159:11 с ходатайством об установлении публичного сервитута в Администрацию не обращался.

Вместе с тем, Комиссия считает необходимым отметить, что отсутствие установленного сервитута в целях проезда к земельному участку с кадастровым номером 55:09:010159:11 не является препятствием для проведения аукциона. Таким образом, данный довод Заявителя является необоснованным.

4.4. Как указывает в жалобе Заявитель, извещении о проведении аукциона отсутствует информация о принадлежности земельного участка 55:09:010158:7, являющегося чересполосицей, отделяющей границы обособленных контуров 55:09:010158:10 и 55:09:010158:9.

Согласно части 6 статьи 39.11 ЗК РФ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные ЗК РФ, другими федеральными законами.

Указанная норма введена Федеральным законом от 22.07.2008 № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» (вступил в силу 24.11.2008).

Как следует из пояснений Администрации, земельный участок с кадастровым номером 55:09:010158:7 образован в 2002 году и не препятствовал объединению земельных участков в единое землепользование в 2007 году.

Из вышеуказанного следует, что земельный участок с кадастровым номером 55:09:000000:222 был образован до вступления в силу вышеуказанной нормы.

В жалобе Заявитель указывает, что в извещении о проведении аукциона нет информации на каком праве возможен проезд/проход с обособленного контура 55:09:010158:10 и 55:09:010158:9.

Так, согласно выписке из ЕГРН, сведениям, с сайта www.pkk.rosreestr.ru (Публичная кадастровая карта) проезд/проход с обособленного контура 55:09:010158:10 и 55:09:010158:9 возможен через обособленные контуры 55:09:010159:14, 55:09:010159:12, 55:09:010159:15. Комиссия, проанализировав положения извещения о проведении аукциона, приходит к выводу, что все обязательные сведения, которые в силу части 21 статьи 39.11 ЗК РФ должны содержаться в извещении, включены в него. Информация о том, каким образом осуществляется доступ на земельный участок с одного обособленного контура на другой, к числу обязательных сведений не относится.

Также Комиссия считает необходимым отметить, что победитель аукциона вправе обратиться к правообладателю земельного участка с кадастровым номером 55:09:010158:7 для установления сервитута. Таким образом, Комиссия признает указанный довод Заявителя необоснованным.

4.5. Как указывает в жалобе Заявитель, в нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона отсутствует информация о возможности подключения объекта к сетям электроснабжения.

В силу пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения 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).

Из буквального толкования вышеуказанной нормы следует, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о возможности

подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения). В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка строительство здания, сооружения не предусматривается в извещении о проведении аукциона сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не указываются.

Как было указано ранее, земельный участок с кадастровым номером 55:09:000000:222 имеет вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов. В соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» названный вид разрешенного использования предусматривает размещение объектов капитального строительства.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении аукциона содержится следующая информация о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

1. В соответствии с информацией о возможности подключения объекта капитального строительства к централизованным системам холодного водоснабжения

МУП Кормиловский «Водоканал»: подключение объекта возможно к централизованной системе холодного водоснабжения, точка подключения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения: р.п. Кормиловка, ул. Лермонтова д.8, с установкой собственных колодцев, диаметр 1,5 метра, максимальная нагрузка в точке подключения 0,2 куб.м/сут., объем водопотребления 0,14 л/сек, давление 1 кг/см. Срок действия технических условий 3 года.

2. Возможность подключения объекта капитального строительства к сетям центрального теплоснабжения МУП «ТЭС»: отсутствует.

3. Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

4. На основании постановления Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2013 года № 1314 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» за технологическим присоединением к системе газоснабжения обращается правообладатель земельного участка.

Проанализировав положения ЗК РФ, извещения о проведении аукциона, Комиссия приходит к выводу, что Организатором торгов была опубликована вся необходимая информация о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, соответственно, Комиссия не усматривает в действиях Администрации нарушения пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Таким образом, данный довод Заявителя является необоснованным.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **необоснованной** жалобу общества с ограниченной ответственностью «Компания ТВА» на действия Администрации Кормиловского городского поселения Кормиловского муниципального района при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:09:000000;222 (лот № 1) (извещение № 21000005690000000027 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 27.04.2024 № ГС/2363/24.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>