

Решение № 055/10/18.1-142/2024

о признании жалобы необоснованной

2 0 . 0 2 . 2 0 2 4

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:

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

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

<...> – 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 <...>, Заявитель) на действия Администрации Омского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:044103:3780 – лот № 1 (извещение № 22000083180000000373 размещено на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru в информационно телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион),

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

при участии представителей Ответчика – <...> (доверенность от 09.01.2024 № 1, удостоверение № 360 от 02.10.2013),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 12.02.2024 № 1371-ИП/24), который полагает, что аукцион проведен с нарушением норм действующего законодательства Российской Федерации.

1.1. Как указывает Заявитель, на территории земельного участка, являющегося предметом аукциона, имеется строение, что затрудняет и делает невозможным использование данного участка по назначению и нарушает его целостность. Кроме того, нахождение на территории земельного участка строения противоречит положению пункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), данный земельный участок не мог быть предметом аукциона.

1.2. По мнению заявителя, в нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ Организатор торгов не указал в извещении о проведении аукциона сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 15.02.2024 № ГЛ/903/24 Ответчиком представлены возражения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также копии запрашиваемых документов (вх. от 19.02.2024 № 1599/24).

Из пояснений Администрации следует, что согласно заключению кадастрового инженера от 16.02.2024 на территории земельного участка с кадастровым номером 55:20:044103:3780 отсутствуют какие-либо объекты недвижимости. Также Администрацией представлена копия указанного заключения и выписка от 26.12.2023 из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в отношении спорного земельного участка.

3. Из представленных материалов и информации следует, что 10.01.2024 на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Администрацией размещено извещение № 22000083180000000373. Предмет аукциона: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:044103:3780, площадью 4441 кв. м, из категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования – склады, складские площадки, расположенного в границах Дружинского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, местоположение которого Омская область, Омский район, село Дружино, ул. Придорожная, 46 (далее – земельный участок), в целях размещения склада, складских площадок, площадью от 1700 кв.м до 2200 кв.м.

Начальная цена предмета аукциона - начальный размер ежегодной арендной платы составляет 154 000 рублей 00 копеек. «Шаг аукциона» – составляет 3 % начальной цены, что составляет 4 620 рублей 00 копеек. Размер задатка: 154 000 рублей 00 копеек. Срок действия договора аренды:

4 года 10 месяцев.

Согласно извещению о проведении аукциона дата начала и окончания срока подачи заявок: с 10.01.2024 15:00 (МСК+3) по 08.02.2024 до 10:00 (МСК+3).

Дата рассмотрения заявок – 09.02.2024. Дата и время начала проведения аукциона – 12.02.2024 в 10:00 (МСК+3).

В соответствии с протоколом № 1 от 09.02.2024 на участие в аукционе поступило 17 заявок (в том числе заявка Заявителя), по результатам рассмотрения которых все участники допущены к участию в аукционе.

Согласно протоколу № 2 от 13.02.2024 победителем аукциона признана <...> (регистрационный номер участника торгов - № 3).

Уведомлением Омского УФАС России от 15.02.2024 № ГЛ/903/24 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 на право заключения договора аренды 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.

В силу пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение должно содержать 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 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).

В силу пункта 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 ЗК РФ, 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 (далее - ГрК РФ).

Пунктом 9 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, 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 ЗК РФ.

Комиссией установлено, что распоряжением Администрации Омского муниципального района Омской области от 10.01.2024 № Р-24/ОМС-02 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:044103:3780» Администрацией принято решение о проведении аукциона.

Предметом оспариваемого аукциона является земельный участок с кадастровым номером 55:20:044103:3780 категория земель – населенных пунктов, с видом разрешенного использования – склады, складские площадки.

Заявитель в своей жалобе указывает о наличии на спорном земельном участке строения, что противоречит положению пункта 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Комиссия, проанализировав вышеуказанные документы и сведения, размещенные на официальном сайте торгов, а также документы, представленные Администрацией в материалы настоящего дела, установила следующие обстоятельства.

Согласно пункту 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитута, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами (пункт 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 Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество

может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу положений пунктов 1, 2 части 2 статьи 7 Закона о государственной регистрации недвижимости Единый государственный реестр недвижимости 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).

Согласно части 1 статьи 28 Закона о государственной регистрации недвижимости государственный кадастровый учет, государственная регистрация сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости, в том числе ипотеки, изменения ограничения права, обременения объекта недвижимости на основании договора или иной сделки, включая изменение или дополнение регистрационной записи об ипотеке на основании договора или иной сделки, удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 указанного закона (части 2 статьи 28 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 настоящего Федерального закона, а также иные сведения, определяемые органом нормативно-правового регулирования (часть 7 статьи 62 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, государственная регистрация прав на недвижимое имущество направлена на реализацию принципов публичности и достоверности сведений о правах на объекты недвижимого имущества и их правообладателях, она создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество был введен федеральным законодателем как призванный обеспечивать правовую определенность в сфере оборота недвижимого имущества, с тем чтобы участники гражданских правоотношений имели возможность в разумных пределах предвидеть последствия своего поведения и быть уверенными в неизменности своего официально признанного статуса, приобретенных прав и обязанностей (постановления от 04.06.2015 № 13-П и от 11.11.2021 № 48-П).

Администрацией в материалы дела № 055/10/18.1-142/2024 представлена выписка из ЕГРН от 26.12.2023 № КУВИ-001/2023-291967377, в которой указано, что земельный участок (кадастровый номер 55:20:044103:3780) образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» Администрация Омского муниципального района Омской области уполномочена на распоряжение таким земельным участком. Соответствующих сведений о расположении объектов недвижимости на данном земельном участке в выписке из ЕГРН не имеется.

Доказательств, подтверждающих наличие на земельном участке строения или иного объекта недвижимости, Заявителем в материалы дела не представлено.

На основании изложенного, Комиссия находит довод жалобы Заявителя о нарушении Организатором торгов пункта 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ неподтвержденным, вследствие чего признает его необоснованным.

По мнению заявителя, в нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ

Организатор торгов не указал в извещении о проведении аукциона сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно подпункту 4 пункта 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 (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке: получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно части 2 статьи 52.1 ГрК РФ технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, применяемые в целях архитектурно-строительного проектирования (далее - технические условия), определяются в соответствии с правилами подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида, утверждаемыми Правительством Российской Федерации (далее - правила подключения (технологического присоединения)), и являются обязательными приложениями к договорам о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида (далее - договоры о подключении (технологическом присоединении)), заключаемым лицом, указанным в части 5 или 6 настоящей статьи, с лицом, владеющим соответствующей сетью на праве собственности или ином законном основании (далее - правообладатель сети инженерно-технического обеспечения).

Частью 3 названной статьи ГрК РФ определено, что технические условия выдаются в целях заключения договора о подключении (технологическом присоединении) без взимания платы в течение семи рабочих дней по запросам лиц, указанных в части 5.2 статьи 48 указанного Кодекса, частях 5 и

6 названной статьи, за исключением случаев технологического присоединения к электрическим сетям.

Пунктом 15 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ установлено, что в градостроительном плане земельного участка содержится информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию.

ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Как установлено Комиссией, в ответ на запрос Организатора торгов ресурсоснабжающими организациями предоставлена информация:

- МУП «Районные системы теплоснабжения» Омского муниципального района от 26.12.2022 № 565/1 - об отсутствии технической возможности подключения к системе теплоснабжения планируемого к строительству объекта капитального строительства на земельном участке (в числе прочих поименован земельный участок с кадастровым номером 55:20:044103:3780) ввиду большой удаленности от теплоисточников и отсутствия технической возможности подключения к тепловым сетям котельной;

- МУП «Специализированный комбинат бытовых услуг» от 17.11.2023 № 1051 – о наличии технической возможности подключения (технологического присоединения) к ведомственным централизованным сетям холодного водоснабжения. Возможность подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения, отсутствует. Необходимо предусмотреть выгреб.

Следует отметить, что наличие заключения о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является выполнением условия, предусмотренного данным пунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ (письмо Минэкономразвития России от 30 июня 2015 г. № Д23и-3009).

Комиссией установлено, что в извещении о проведении аукциона содержится информация о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства (далее – ОКС) к сетям

инженерно-технического обеспечения: подключение ОКС к коммунальной системе водоснабжения – предусмотрено при обращении в ресурсоснабжающую организацию, кроме того возможно водоснабжение альтернативными источниками водоснабжения; подключение ОКС к коммунальной системе водоотведения – информация отсутствует либо автономное (выгребная яма); подключение ОКС к коммунальной системе теплоснабжения – информация отсутствует; подключение ОКС к газораспределительным сетям – информация отсутствует.

Кроме того, комиссия отмечает, что информация, размещенная в извещении в том виде, в каком она имеется, не помешала принять участие 17 ее участникам, а также отмечает, что каких-либо запросов о разъяснении положений документации об аукционе, в том числе от Заявителя не поступало.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что Организатором торгов была получена и опубликована вся имеющаяся у него информация о возможности подключения (технологического присоединения) объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушения пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

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 <...> на действия Администрации Омского муниципального района Омской области при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:044103:3780 – лот № 1 (извещение № 22000083180000000373 размещено на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru в информационно телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 15.02.2024 № ГЛ/903/24.

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.

