

Резолютивная часть решения
г.Чита

объявлена 05 октября 2023 года

решение в полном объеме

изготовлено 10 октября 2023 года

Комиссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению жалобы № **075/10/18.1-461/2023** о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии –руководитель управления <...>;

Члены Комиссии:

<...>

при участии:

<...>- представителя ООО МК «Рассвет» (доверенность б/н от <...>);

<...>- главного специалиста Администрации городского поселения «Новопавловское» (доверенность б/н от <...>);

в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Забайкальского УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба (вх. 6246-ЭП/23 от 26.09.2023) ООО МК «Рассвет» (далее – заявитель, Общество) на действия Администрации городского поселения «Новопавловское» (ИНН <...>) (далее-Администрация, организатор аукциона) при организации аукциона (извещение№ 22000057830000000005) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, из земель населённых пунктов с кадастровым номером 75:16:390101:279, площадью 46924 кв.м, расположенного по адресу: Забайкальский край, Петровск-Забайкальский район, разрешённое использование: **для обслуживания железнодорожного пути.**

Так, в поступившей жалобе, указано следующее.

05.09.2023 Администрация городского поселения «Новопавловское» разместила на ЭТП ГИБ извещение № 22000057830000000005 о начале приема заявок на право заключения договора аренды в отношении земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, из земель населённых пунктов с кадастровым номером 75:16:390101:279, площадью 46924 кв.м, расположенного по адресу: Забайкальский край, Петровск-Забайкальский район, разрешённое использование: для обслуживания железнодорожного пути.

Срок окончания подачи заявок: 05.10.2023.

ООО МК «Рассвет» принадлежит на праве собственности железнодорожный тупик № 17 протяженностью 166 м. от стрелки стык рамного рельса СП № 26 до упора, адрес: Забайкальский край, Петровск-Забайкальский район, п. Новопавловка, район автоотвала № 2 разреза «Тигнинский», условный номер: 75-75-19/141/2005-227 (свидетельство о праве собственности прилагается).

В целях обслуживания указанного железнодорожного тупика ООО МК «Рассвет» арендует у Администрации городского поселения «Новопавловское» земельный участок на основании договора № 527 от 15.05.2008, кадастровый номер участка 76:16:390101:0105.

ООО МК «Рассвет» стало известно, что земельный участок с кадастровым номером 75:16:390101:279, являющийся предметом указанного выше аукциона, фактически находится под железнодорожным тупиком № 17, принадлежащим ООО МК «Рассвет» (справку от кадастрового инженера с нанесением границ земельного участка и железнодорожного тупика прилагаем).

Заявитель полагает, что объявленный аукцион нарушает права и законные интересы заявителя, передача права аренды третьему лицу лишит ООО МК «Рассвет» возможности реализовать преимущественное право на приватизацию земельного участка под объектом недвижимости.

Согласно ч. 3 ст. 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:

1. подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;
2. обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);
3. осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
4. получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

В соответствии с частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если (в числе прочего):

земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

7. на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам,

Из указанных положений части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса следует, что законодатель не связывает невозможность проведения аукциона с расположением на земельном участке недвижимого имущества, находящемся исключительно в собственности граждан или юридических лиц.

Таким образом, по мнению заявителя, проведение аукциона невозможно при нахождении на земельном участке недвижимого имущества, которое принадлежит юридическому или физическому лицу вне зависимости от наличия/отсутствия права собственности или иного вещного права у лица на такое имущество.

С учетом того, что право собственности на железнодорожный тупик зарегистрировано в установленном порядке с 14.11.2005, а договор аренды земельного участка под обслуживание железнодорожного тупика - с 15.05.2008, следует вывод о том, что организатор торгов обладал информацией о наличии на земельном участке иного объекта недвижимости.

Организатор торгов в нарушение части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса неверно определил предмет торгов, указав в качестве предмета торгов земельный участок с кадастровым номером 75:16:390101:279 без указания сведений о наличии на земельном участке иных объектов недвижимости, а также без указания о том, что земельный участок под объектом недвижимости предоставлен в аренду третьем лицу.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит:

1) Признать неправомерным выставление на торги земельного участка с кадастровым номером 75:16:390101:279.

Рассмотрение жалобы назначено на 05 октября 2023 года в 15 часов 00 минут по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

В ответ на уведомление о поступлении жалобы № 075/10/18.1-461/2023 и назначении рассмотрения жалобы по существу исх. № МГ/4393/23 от 28.09.2023 от организатора торгов поступили документы и пояснения следующего содержания.

По мнению заявителя, объявленный аукцион нарушает права и законные интересы ООО МК «Рассвет», а именно в отношении пункта 8 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации. Так, 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 настоящего Кодекса, 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.

Заявитель утверждает, что ООО МК «Рассвет» принадлежит на праве собственности железнодорожный тупик № 17 протяженностью 166 м. от стрелки стык рамного рельса СП № 26 до упора, адрес: Забайкальский край, Петровск-Забайкальский район, п. Новопавловка, район автоотвала № 2 разреза «Тигнинский», условный номер: 75-75-19/141/2005-227. Право собственности ООО МК «Рассвет» на данное сооружение Администрация городского поселения «Новопавловское» **не оспаривает**.

Далее, заявитель утверждает, что в целях обслуживания указанного железнодорожного тупика ООО МК «Рассвет» арендует у Администрации городского поселения «Новопавловское» земельный участок с кадастровым номером 75:16:390101:0105 на основании договора аренды № 527 от 15.08.2008г.

Возражая, Администрация городского поселения «Новопавловское» утверждает, что вышеуказанный земельный участок с кадастровым номером 75:16:390101:0105 не является лотом и не имеет отношение к процедуре Аукциона № 22000057830000000005, так как имеет отличные от земельного участка 75:16:390101:279 (Лот аукциона) характеристики (кадастровый номер, площадь, координаты, расположение, адресный ориентир). Администрация городского поселения «Новопавловское» **не является** стороной договора № 527 от 15.08.2008 г. Данный договор заключён между ООО «МК Рассвет» и Администрацией Муниципального района «Петровск-Забайкальский район».

Из жалобы заявителя так же следует, что на земельном участке с кадастровым номером 75:16:390101:279, являющимся предметом аукциона, расположен железнодорожный тупик № 17 протяженностью 166 м. от стрелки стык рамного рельса СП № 26 до упора, адрес: Забайкальский край, Петровск-Забайкальский район, п. Новопавловка, район автоотвала № 2 разреза «Тигнинский», условный номер: 75-75-19/141/2005-227. Этот факт, по мнению заявителя, нарушает п. 8. ст. 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации.

Данному доводу организатор аукциона также **возражает** в связи с тем, что перед размещением процедуры аукциона № 22000057830000000005, комиссия изучила Выписку из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 75:16:390101:279 в целях получения в том числе информации о отсутствии обременении и наличии объектов недвижимости на данном земельном участке.

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

Согласно статье 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости, в том числе кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости.

Согласно Выписке из ЕГРН, обременения и сведения о кадастровых номерах, расположенных в пределах земельного участка с кадастровым номером 75:16:390101:279 объектах недвижимости **отсутствуют**.

Схема расположения земельного участка, предоставленная ООО МК «Рассвет», не могла быть принята комиссией Администрации городского поселения «Новопавловское» в качестве бесспорного доказательства, свидетельствующего о наличии на земельном участке, являющимся предметом аукциона, объекта недвижимости.

В связи с вышеизложенным, Администрация городского поселения «Новопавловское» как организатор аукциона возражает доводам жалобы ООО МК «Рассвет» и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Забайкальского УФАС России, на заседании 05.10.2023 заслушав доводы и возражения присутствующих сторон, изучив документы, представленные в материалы дела, приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 42 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2012 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

Согласно статье 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее в настоящей статье - уведомление). В уведомлении указываются краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения), адрес официального сайта торгов, на котором размещена информация о поступлении жалобы, или сайта антимонопольного органа, сведения о месте и времени рассмотрения жалобы. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты. В случае направления уведомления посредством электронной почты оно

направляется организатору торгов, в конкурсную или аукционную комиссию по адресу электронной почты, указанному в извещении о проведении торгов, оператору электронной площадки по адресу электронной почты, указанному на сайте электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», заявителю по адресу электронной почты, указанному в жалобе, по адресам электронной почты, указанным на официальных сайтах уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

Со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги **приостанавливаются до рассмотрения жалобы** на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Комиссия установила, что организатор торгов в соответствии с требованиями земельного законодательства размещает извещение о проведении аукциона, содержащее сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Организатором торгов размещены сведения о форме заявки на участие в аукционе.

05.09.2023 года на сайте <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение №220000578300000000054 о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.

Предмет аукциона – земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, из земель населённых пунктов с кадастровым номером 75:16:390101:279, площадью 46924 кв.м, расположенного по адресу: Забайкальский край, Петровск-Забайкальский район, разрешённое использование: **для**

обслуживания железнодорожного пути.

Организатор аукциона: Администрация городского поселения «Новопавловское»

Дата и время начала подачи заявок: 05.09.2023.

Дата и время окончания подачи заявок: 05.10.2023.

Дата рассмотрения заявок: 06.10.2023.

Дата и время начала проведения аукциона: 06.10.2023.

Согласно статьи 39.11 Земельного кодекса РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Документами, имеющимися в материалах подтверждается, что в адрес Администрации от ООО «Забайкальская угольная компания» поступило заявление о заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:16:390101:279, площадью 46924 кв.м, расположенного по адресу: Забайкальский край, Петровск-Забайкальский район, разрешённое использование: для обслуживания железнодорожного пути.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее-Земельный кодекс РФ, ЗК РФ) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если, в числе прочего: границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»; 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 настоящего Кодекса, 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.

Администрацией городского поселения «Новопавловское» издано Постановление №111 от 05.09.2023 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:16:390101:279 для обслуживания железнодорожного пути».

В пункте 10 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением не капитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замещение, покрытие и другие).

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса 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, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 8 Гражданского кодекса 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. Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Из вышеуказанных норм следует, что указанные в подпункте 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ здания, сооружения, объекты незавершенного строительства должны быть не только расположены на земельном участке, но и факт их нахождения должен быть подтвержден документально.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.11 ЗК РФ проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка.

2) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка. При этом в данном

заявлении указывается цель использования земельного участка;

3) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 16 статьи 11.10 настоящего Кодекса и подпунктами 5 - 9, 13 - 19 пункта 8 настоящей статьи, принятие и направление им заявителю в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка решения о ее утверждении с приложением этой схемы или решения об отказе в ее утверждении при наличии хотя бы одного из указанных оснований. В решении об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка должны быть указаны все основания принятия такого решения.

В случае, если на момент поступления в уполномоченный орган заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на рассмотрении такого органа находится представленная ранее другим лицом схема расположения земельного участка и местоположение земельных участков, образование которых предусмотрено этими схемами, частично или полностью совпадает, уполномоченный орган принимает решение о приостановлении рассмотрения поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка и направляет такое решение заявителю.

Рассмотрение поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка приостанавливается до принятия решения об утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка либо до принятия решения об отказе в утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка;

4) обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена) на земельный участок, образование которого осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка, на основании заявления заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица либо заявления кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы в целях образования земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа;

6) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

7) обращение уполномоченного органа с заявлением о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на

земельный участок, образованный в соответствии с проектом межевания территории или с утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, и случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 настоящей статьи;

8) 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, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 настоящей статьи;

9) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, и принятие им в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

Из материалов и пояснений представителя Администрации следует, что Администрация при объявлении аукциона на вышеуказанный участок руководствовалась выпиской ЕГРН, имеющейся в материалах. Согласно выписке из ЕГРН на земельном участке с кадастровым номером 75:16:390101:279 отсутствуют обременения. Однако, как в выписке из ЕГРН указано, что отсутствуют данные об описании местоположения и характерных точках границ земельного участка в ЕГРН (листы 5-6 выписки), так и представителем Администрации на заседании комиссии Управления подтверждено, что границы земельного участка с кадастровым номером 75:16:390101:279 не установлены в натуре (на местности), что не позволяет определить точное местоположение, как самого земельного участка, так и его границ, и соответственно, с учетом данных границ установить факт наличия на нем каких-либо объектов недвижимости, в том числе железнодорожного тупика. При этом, поскольку вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 75:16:390101:279 в ЕГРН согласно выписки установлен как «для обслуживания железнодорожного пути», следует отметить наличие факта противоречивости информации и сведений в ЕГРН в отношении указанного земельного участка об отсутствии или наличии на данном земельном участке каких-либо зданий, строений, сооружений.

Данное противоречие подтверждает представленная заявителем жалобы в материалы схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная кадастровым инженером Я<...>., согласно которой на земельном участке с кадастровым номером 75:16:390101:279 расположен железнодорожный тупик.

Иного, устраняющего обнаруженные комиссией Управления противоречия, представителем Администрации Комиссии Управления представлено или направлено не было.

Согласно пункта 2.9 Обзора судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 - 2013 год, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 02.07.2014, многие земельные участки не поставлены на кадастровый учет либо поставлены на кадастровый учет **декларативно**, когда их границы в соответствии с требованиями земельного законодательства не определены. Рассмотрение данных споров связано с разрешением вопроса о принадлежности спорной части участка истцу или ответчику, что **невозможно без точного определения границ**.

В том случае, **если точные границы земельного участка не установлены по результатам кадастровых работ (сведения о его координатах отсутствуют в Государственном кадастре недвижимости (далее - ГКН))**, в связи с чем установить их местоположение на местности не представляется возможным, судом от истца **истребуются доказательства того, что спорная часть входит в состав принадлежащего ему участка, а ответчик своими действиями создает препятствия в его использовании**. Установление местонахождения **спорной границы участка осуществляется судом путем сравнения фактической площади с указанной в правоустанавливающих документах (первичных землеотводных документах) с помощью существующих на местности природных или искусственных ориентиров (многолетних насаждений, жилого дома, хозяйственных и бытовых построек, трубопроводов и др.) при условии, что они зафиксированы в планах обмеров органов технической инвентаризации, топографических съемках или иных документах, отражающих ранее существовавшие фактические границы**. Согласно нормам части 3 статьи 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, **считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным**.

Поскольку рассматриваемые торги организованы с целью заключения договора аренды Администрацией, представитель которой не смог документально подтвердить данные, позволяющие определенно установить границы земельного участка, их местоположение, а также наличие или отсутствие на данном земельном участке объектов недвижимости, условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, **считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор по результатам таких торгов не будет считаться заключенным, при этом, учитывая наличие противоречия характеристик объекта торгов, данные торги также не достигают своей цели привлечения максимального количества участников и, соответственно, соблюдения принципа их конкуренции**.

При таких обстоятельствах, отсутствия факта четкого соблюдения Администрацией порядка, предусмотренного пунктом 4 статьи 39.11 ЗК РФ, проведение торгов в отношении фактически не сформированного объекта аренды (торгов), при отсутствии установленных границ земельного участка на местности и определения факта наличия или отсутствия на нем каких-либо объектов, преждевременно. Споры о границах земельного участка, наличия или отсутствия на земельном участке объектов недвижимости должны быть разрешены в рамках норм действующего законодательства.

Таким образом, учитывая изложенные обстоятельства, Комиссия Забайкальского

УФАС России приходит к выводу, что довод заявителя подтверждается, организатором торгов не соблюдены требования подпунктов 3, 9 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ, нарушены нормы подпунктов 1, 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

На основании вышеизложенного, учитывая совокупность имеющихся доказательств, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушений в действиях организатора торгов.

Руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23, Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО МК «Рассвет» на действия Организатора торгов - Администрации городского поселения «Новопавловское» обоснованной.
2. Признать действия Администрации городского поселения «Новопавловское» нарушившими подпункты 3,9 пункта 4, подпункты 1, 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать Администрации городского поселения «Новопавловское» предписание об устранении допущенных нарушений.
4. Передать материалы должностному лицу Забайкальского УФАС России для привлечения виновных лиц к административной ответственности.

В соответствии с пунктом 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.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>