

Решение № 055/10/18.1-542/2024

о признании жалобы необоснованной

06.06.2024

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:

<...>

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу индивидуального предпринимателя <...> (далее – ИП <...>., Заявитель) 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 Заявителя, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения жалобы,

при участии представителей Ответчика – <...> (доверенность от 06.06.2024 № 683, личность удостоверена паспортом), <...> (доверенность от 06.06.2024 № 682, личность удостоверена паспортом),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 29.05.2024 № 4937-ЭП/24), который полагает, что информация, изложенная в извещении о проведении аукциона, в части предмета торгов, является неполной и

содержит недостоверную информацию.

В обоснование своей позиции ИП <...> указывает, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) земельный участок обременён зонами с особым условием использования территорий с указанием площадей и оснований формирования таких зон для частей земельного участка 55:09:000000:222/2, 55:09:000000:222/3, 55:09:000000:222/4, 55:09:000000:222/5, 55:09:000000:222/6, 55:09:000000:222/7.

Однако для части земельного участка 55:09:000000:222/1 в извещении о проведении аукциона отсутствует информация о формировании данной части и об условиях ее использования.

Заявитель считает, что вышеуказанные недостатки не позволяют определить размер дополнительных расходов арендатора, которые возникают в силу закона, следовательно, могут создать препятствия по использованию арендованного участка.

На основании изложенного, Заявитель просит признать действия Администрации неправомерными.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 30.05.2024 № ГЛ/3049/24 Администрацией представлены возражения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также копии запрашиваемых документов (вх. от 03.06.2024 № 5056-ЭП/24).

Администрация сообщает, что государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права, соответственно, документом, содержащим сведения о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, является выписка из ЕГРН.

Согласно выписке из ЕГРН данные об ограничениях в использовании или ограничениях права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости в отношении части земельного участка 55:09:000000:222/1 отсутствуют. Иными сведениями об ограничениях использования единого землепользования, кроме указанных в выписке из ЕГРН, Администрация не располагает.

Также площадь названной части составляет 49 кв. м., это 11 % от погрешности измерения общей площади единого землепользования, что является незначительным и не препятствует использованию всего земельного участка общей площадью 376 951 кв. м.

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 16.05.2024 № 95 «О внесении изменений в постановление Администрации 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».

16.05.2024 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 376 951 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 31.05.2024 в 11:00 часов (по омскому времени). Дата определения участников аукциона – 03.06.2024. Дата проведения аукциона – 05.06.2024 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 30.05.2024 № ГЛ/3049/24 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.

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

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.

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.

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).

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, содержащим сведения о наличии ограничения прав и обременения земельного участка, в том числе относительно того, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

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.forgi.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 сведения об ограничениях в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости содержатся в разделе 4.1 выписки из ЕГРН.

Вместе с тем, в отношении части земельного участка 55:09:000000:222/1 в выписке из ЕГРН «данные отсутствуют». Иные виды ограничений прав на земельный участок в соответствии с выпиской из ЕГРН не предусмотрены, следовательно, Организатор торгов в полной мере отразил все имеющиеся сведения в извещении о проведении аукциона.

Также Комиссия Омского УФАС России отмечает, что в разделе 4.1 «Сведения о частях земельного участка» (листы 32-37), содержащем информацию об ограничениях в использовании или ограничениях права на объект недвижимости или обременениях объекта недвижимости указаны сведения аналогичные пункту 13 извещения о проведении аукциона и графе «особые отметки» в выписке из ЕГРН (лист 3 раздела 1).

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.

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 индивидуального предпринимателя <...> 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 30.05.2024 № ГЛ/3049/24.

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.