

Решение о признании жалобы  
необоснованной №052/01/18.1-  
1125/2023

**ООО "Своя пекарня"**

607655, Нижегородская область, г.  
Кстово, ул. Береговая, д. 1 <...>

**ОАО "РЖД"**

603011, Н.Новгород, ул. Октябрьской  
Революции, д. 78

<...>

**Общество с ограниченной  
ответственностью "РТС-тендер"**

121151, г. Москва, набережная Тараса  
Шевченко, д.23-А

<...>

**РЕШЕНИЕ**

**№052/01/18.1-1125/2023**

31 мая 2023 года

город Нижний Новгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области в составе:

-<...>. - <...>.

-<...>. - <...>.

-<...>. - <...>

при  
участии:

-А<...> . - представителя ОАО «РЖД» (доверенность от 02.12.2020 №горьк-281/Д),

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу общества с ограниченной ответственностью «Своя пекарня» на действия ОАО «Российские железные дороги» при проведении аукциона на право заключения договора купли-

продажи недвижимого имущества — железнодорожные пути необщего пользования (№ 23/1530/П/А/Э/ГОРЬК),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области (далее также - Нижегородское УФАС России, Управление) поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Своя пекарня» (далее — ООО «Своя пекарня», заявитель) на действия ОАО «Российские железные дороги» при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества — железнодорожные пути необщего пользования (№23/1530/П/А/Э/ГОРЬК).

В своей жалобе заявитель сообщает о недобросовестных действиях заказчика при проведении аукциона.

Из жалобы следует, что аукционная документация составлена с нарушениями законодательства и отдельные ее положения вводят в заблуждение потенциальных участников процедуры.

Согласно общим правилам пунктов 1 и 2 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом.

Законом, предоставляющим заинтересованным лицам право на обжалование в административном порядке действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, является Закон о защите конкуренции, в частности положения статьи 18.1 данного Закона, вступившая в силу 6 января 2012 года.

По правилам части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Вместе с тем, в соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи

заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Данная норма определяет круг лиц, уполномоченных направлять жалобы в антимонопольный орган.

Правом на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии обладают:

- лица, подавшие заявки на участие в торгах;

- иные лица, права или законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что ООО «Своя пекарня» обладает правом на обжалование действий заказчика.

Нижегородское УФАС России приняло к рассмотрению жалобу ООО «Своя пекарня» в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и назначило её рассмотрение на 23.05.2023 (уведомление о рассмотрении жалобы от 16.05.2023 исх.№ОШ/9760/23).

После отложения, дело по существу рассмотрено 31.05.2023 посредством видеоконференцсвязи.

Изучив доводы жалобы, заслушав представителей сторон, исследовав имеющиеся в деле материалы, Комиссия приходит к следующему.

Установлено, что 06.04.2023г. ОАО «РЖД» размещен Аукцион.

Дата и время начала подачи заявок «06» апреля 2023г. 11 часов 00 минут.

Дата и время окончания подачи заявок «15» мая 2023г. 11 часов 00 минут.

Дата и время рассмотрения заявок «22» мая 2023г. 11 часов 00 минут.

Дата и время начала проведения торгов «25» мая 2023г. 11 часов 00 минут.

Дата и время подведения итогов торгов «26» мая 2023г. 11 часов 00 минут.

Итоги торгов с публикацией протокола/выписки из протокола о результатах торговой процедуры объявляются не позднее 5 рабочих дней с указанной даты подведения итогов торгов.

Организатор торгов, при проведении процедуры торгов руководствуется Положением которое, утверждено Приказом ОАО «РЖД» от 07.11.2008 №150 и является внутренним документом для деятельности ОАО «РЖД».

Положение, разработано в целях повышения эффективности использования недвижимого имущества ОАО «РЖД» при обеспечении устойчивой, стабильной и

бесперебойной работы железнодорожного транспорта, определяет механизм реализации открытым акционерным обществом «Российские железные дороги» полномочий собственника в отношении недвижимого имущества, полномочия органов и должностных лиц ОАО «РЖД», подразделений аппарата управления ОАО «РЖД», руководителей филиалов ОАО «РЖД», а также негосударственных (частных) учреждений ОАО «РЖД» в сфере распоряжения имуществом. Положение распространяется на сделки с недвижимым имуществом, находящимся в собственности ОАО «РЖД», и обязательно для исполнения только должностными лицами и подразделениями ОАО «РЖД», а также негосударственными (частными) учреждениями ОАО «РЖД», но не третьими лицами и на Заявителя не распространяются.

Заявитель в жалобе указывает на отсутствие сведений в документации по торгам о наличии сервитута в отношении объекта торгов (железнодорожный путь, кадастровый номер: 52:26:0000000:867), а также земельного участка (кадастровый номер: 52:25:0010251:14).

ООО «Своя пекарня» ссылается, что Имущество, которое реализуется на Аукционе, в том числе часть земельного участка, расположенного под Имуществом обременены сервитутом, сроком до 24.05.2053 г. в соответствии с постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 16.12.2022 дело № А43-7152/2021.

Однако как установлено Комиссией, в ЕГРН в отношении указанных объектов недвижимости в графе «Особые отметки» отсутствует информация о государственной регистрации сервитута.

В соответствии со статьей 23 Земельного Кодекса РФ, сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 Кодекса. Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

В силу статьи 52 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», государственная регистрация сервитута осуществляется на основании заявления лица, приобретающего право ограниченного пользования чужой вещью, или лица, права которого ограничиваются, в том числе в случае, если сведения о месте и об условиях ограниченного пользования чужим объектом недвижимости установлены судебным актом или соглашением об установлении сервитута.

Судебный акт, вступивший в законную силу, по правилам пункта 5 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ является всего лишь основанием для регистрации, но не зарегистрированным сервитутом. Сервитут действует с момента его государственной регистрации. Кроме того в соответствии с пунктом 2 ст. 273 ГК РФ обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Таким образом, у ОАО «РЖД» на момент публикации извещения о проведении Аукциона отсутствовали правовые основания для указания обременения в отношении Имущества.

Заявитель ссылается на отсутствие информации о едином землепользовании.

Термин «единое землепользование» содержался в пункте 5 Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 06.09.2000 г. № 660 (утратили силу в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 14.06.2011 г. № 469 «О признании утратившим силу Постановления Правительства Российской Федерации от 6 сентября 2000 г. № 660»).

Согласно указанному пункту несколько обособленных земельных участков, представляющих собой единое землепользование, по заявлению правообладателя могли быть учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества с присвоением им одного кадастрового номера.

В соответствии с пунктом 60 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010г. № 42, в случае раздела ранее учтенного земельного участка, представляющего собой единое землепользование, с целью образования нескольких новых земельных участков (представляющих собой земельные участки, входящие в состав указанного единого землепользования, либо в случае раздела земельного участка, входящего в состав указанного единого землепользования) образованным земельным участкам (ранее входившим в состав единого землепользования либо образуемым из них земельным участкам) присваиваются новые кадастровые номера, а исходный земельный участок (единое землепользование) сохраняется с прежним кадастровым номером в измененных границах и с измененным количеством входящих в его состав земельных участков.

Согласно пункту 215 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного Приказом Росреестра от 01.06.2021 г. № П/0241, если земельный участок, учтенный в государственном кадастре недвижимости до вступления в силу Федерального закона, представлял собой единое землепользование или являлся обособленным, условным участком, входящим в состав единого землепользования, при внесении в кадастр недвижимости сведений о таком участке дополнительно указывается: «единое землепользование», «обособленный участок», «условный участок» соответственно.

В соответствии с пунктом 15 Порядка заполнения форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и требования к формату документов, содержащих сведения ЕГРН и предоставляемых в электронном виде, утверждённого Приказом Росреестра от 04.09.2020 г. № П/0329, в реквизите «Кадастровый номер» выписки из ЕГРН о земельном участке также указываются слова «единое землепользование» в случае оформления выписки из ЕГРН о ранее учтенном (до 01.03.2008) земельном участке, представляющем собой единое землепользование.

Таким образом, единое землепользование в настоящее время не регистрируется, однако в государственном кадастре отметка о едином землепользовании в отношении ранее зарегистрированных участках единого землепользования сохраняется. Какие-либо ограничения к подобным участкам, связанные с их статусом, в том числе, требования об их разделе, в настоящее время отсутствуют.

В выписке из ЕГРН об объекте недвижимости на земельный участок,

местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир полоса отвода ФГУП РЖД МПС РФ, почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, г.Кстово, с кадастровым номером 52:25:0000000:14 дополнительно указано «единое землепользование», дата присвоения кадастрового номера: 10.07.2003 г.

Указание в аукционной документации кадастрового номера единого землепользования не может считаться опубликованием недостоверной информации, так как сведения о кадастровом номере единого землепользования отражены в правоустанавливающих документах.

Заявитель ссылается на отсутствие части железнодорожных путей (демонтированы).

Согласно инструкции по текущему содержанию железнодорожного пути, утвержденной распоряжением ОАО «РЖД» от 14.11.2016г. №2288, железнодорожный путь - это подсистема инфраструктуры железнодорожного транспорта, включающая в себя верхнее строение (рельсы, стрелочные переводы, подрельсовое основание со скреплениями и балластная призма), земляное полотно, водоотводные, противодеформационные, защитные и укрепительные сооружения земляного полотна, расположенные в полосе отвода, а также искусственные сооружения.

В соответствии с техническим паспортом железнодорожный путь кадастровый номер: 52:26:0000000:867 состоит из: рельсы Р-65 — 1,025 км.; шпалы деревянной — 488 шт.; шпалы железобетонной — 1398 шт.; балласт песчано-гравийный — 1,025 км.

Отсутствие части верхнего строения пути (рельс, шпал) не является основанием для указания в аукционной документации информации об отсутствии железнодорожного пути в целом.

Между тем, информация об отсутствии части верхнего строения пути (рельс, шпал) отражена в отчёте об оценке от 18.11.2023 № 663/2022 г. данного объекта, на основании справки от 18.10.2022 № 265/ПЧ-6.

Согласно Аукционной документации (пункт 1.3.) Перечень и описание объектов лотов приведено в приложении № 1. Дополнительное описание объектов и фотографии объектов размещены на сайте «Недвижимость РЖД».

Кроме того в соответствии с пунктом 1.4. Аукционной документации по предварительному согласованию с Организатором торгов, в течение периода подачи заявок на участие в торгах Организатор торгов обеспечивает осмотр объектов предмета торгов Претендентами. Контактные лица Организатора торгов указаны в пункте 1.7 документации.

Таким образом, любой претендент, заинтересованный в приобретении Имущества имеет возможность с ним ознакомиться.

Установлено, что на участие в Аукционе подано 2 заявки от претендентов.

Таким образом, в рассматриваемом случае доводы заявителя жалобы не подтверждаются фактическими обстоятельствами.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 (частями 17, 20), статьей 23 Федерального закона «О защите конкуренции», Комиссия Нижегородского УФАС России,

**РЕШИЛА:**

признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Своя пекарня» на действия ОАО «Российские железные дороги» при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества — железнодорожные пути необщего пользования (№ 23/1530/П/А/Э/ГОРЬК), необоснованной.

*В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение и (или) предписание комиссии антимонопольного органа могут быть обжалованы в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения и (или) выдачи предписания.*

<...>