

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 25409**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 19.07.2022

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

– заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

– главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

– ведущий специалист-эксперт отдела контроля за рекламной деятельностью и недобросовестной конкуренцией Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу ЗАО фирма «Азимут» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов - Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020703:478, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Химки, город Химки, квартал Клязьма (далее – Земельный участок № 1), извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru/new](http://www.torgi.gov.ru/new) за № 21000004710000001161 (далее – Аукцион), в присутствии представителя Заявителя –

(доверенность \_\_\_\_\_); при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов и представителя лица, осуществляющего организационно-технические функции по организации и проведению Аукциона – Государственного казенного учреждения Московской области «Региональный центр торгов» (далее – ГКУ «РЦТ»)–

(доверенности \_\_\_\_\_ соответственно); без участия представителя Администрации, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок организации и проведения Аукциона установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России

в установленном порядке направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В нарушение части 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Земельный участок является предметом Аукциона, поскольку в соответствии со сведениями Публичной кадастровой карты он граничит с земельным участком с кадастровым номером 50:10:0020703:5 (далее – Земельный участок № 2), принадлежащему Заявителю согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) и договору купли-продажи

Земельный участок № 1 был образован и поставлен на кадастровый учет 22 декабря 2021 года. Согласно межевому плану и существующему ограждению в виде капитального железобетонного забора, Земельный участок № 1 входит в состав Земельного участка № 2.

2. В процессе проведения Аукциона в отношении Заявителя были совершены действия, которые ограничили его права как участника Аукциона. Заявитель полагает, что второй участник Аукциона имел агрессивное, экономически неоправданное поведение, выразившееся в повышении начальной цены предмета Аукциона на 65 шагов за 15-20 минут.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Выписка из ЕГРН от 22.02.2022 № , являющаяся неотъемлемой частью извещения о проведении Аукциона, не содержит сведений о зарегистрированных правах на Земельный участок № 1, объекты недвижимости в его границах отсутствуют и права третьих лиц на Земельный участок не зарегистрированы.

2. В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 01.06.2022 № АЗЭ-ХИМ/22-1160 на участие в Аукционе подано 2 заявки, которые были признаны соответствующими требованиям извещения о проведении Аукциона, а заявители, подавшие заявки, допущены к участию в Аукционе. Пунктом 10.8 извещения о проведении Аукциона установлено, что победителем Аукциона признается участник, предложивший наибольшую цену предмета Аукциона.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) ЕГРН является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Законом о государственной регистрации недвижимости недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных сведений.

В соответствии со статьей 7 Закона о государственной регистрации недвижимости ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения).

В соответствии с пунктом 7 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного Приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 «Об установлении порядка ведения единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» в отношении каждого объекта недвижимого имущества в ЕГРН открывается раздел ЕГРН, состоящий из записей, в том числе содержащих сведения о характеристиках объекта недвижимости, в том числе позволяющих определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также об ограничении права на данный объект, обременении данного объекта, если такие ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы и не подлежат государственной регистрации в реестре прав на недвижимость, в том числе ограничения и обременения, сведения о которых были внесены в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Федерального закона (запись кадастра недвижимости).

Таким образом, единственным официальным источником предоставления сведений по объектам недвижимости являются сведения, содержащиеся в ЕГРН.

Комиссией рассмотрена кадастровая выписка от 16.11.2015, представленная Заявителем в отношении Земельного участка № 2, а также сведения, доступные на Публичной кадастровой карте, подтверждающие, что рассматриваемые Земельные участки № 1 и № 2 являются смежными по отношению друг к другу.

Подготовленный 30.07.2021 по заданию Заявителя межевой план не является правоустанавливающим документом на Земельный участок № 1 и, как следствие, не порождает у Заявителя прав пользования, владения и распоряжения Земельным участком № 1.

На основании представленных документов установлено, что какие-либо сведения, безусловно подтверждающие наличие прав собственности на Земельный участок № 1, отсутствуют.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Согласно пункту 17 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Комиссией осмотрено извещение о проведении Аукциона, согласно которому победителем признается участник, предложивший наибольшую цену предмета Аукциона.

Комиссией осмотрен протокол о результатах Аукциона № АЗЭ-ХИМ/22-1160, согласно которому победителем признан участник:

, предложивший наибольшую цену предмета Аукциона в электронной форме в размере 2 144 354,64 руб. (два миллиона сто сорок четыре тысячи триста пятьдесят четыре рубля 64 копейки). Заявитель, как второй участник Аукциона, сделал предпоследнее предложение о цене предмета Аукциона в электронной форме в размере 2 111 532,89 руб. (два миллиона сто одиннадцать тысяч пятьсот тридцать два рубля 89 копеек). Таким образом, всем участникам был обеспечен равный доступ к участию в Аукционе.

Указания на какие-либо иные действия (бездействие) Организатора торгов, которые могут нарушать порядок организации и проведения Аукциона, в жалобе Заявителя отсутствуют.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу ЗАО фирма «Азимут» необоснованной.

Члены Комиссии:

Примечание: согласно части 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 или выдачи предписания.