

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 28638**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 29.07.2021

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:

<...>;

<...>;

<...>,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов □ Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) и арендодателя – Администрации Одинцовского городского округа Московской области (далее – Администрация) при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070230:1926, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, дер. Солманово (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 220421/6987935/01 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя; представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 19.07.2021 № 29-09-36/21); представителя лица, осуществляющего организационно-технические функции по организации и проведению Аукциона – Государственного казенного учреждения Московской области «Региональный центр торгов» (далее – ГКУ МО «РЦТ») <...> (доверенность от 12.01.2021 № 200); 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.

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 в адрес Заявителя и Организатора торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводу жалобы 18.06.2021 Заявителю, как победителю Аукциона вручены три экземпляра договора аренды Земельного участка, который по условиям Аукциона Заявителю надлежит подписать в тридцатидневный срок. 10.07.2021 Заявителем с целью осмотра Земельного участка совершен выезд на место его расположения, в ходе которого получена информация, о том, что право собственности на Земельный участок принадлежит <...> на основании договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 50-20-15-7-5-29 от 29.06.2021 (запись № 50-01.2021.2000-528.1 сделана в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.07.2000). Земельный участок не мог являться предметом Аукциона поскольку принадлежит на праве собственности физическому лицу.

Согласно позиции Организатора торгов выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) от 17.03.2021, являющаяся неотъемлемой частью извещения о проведении Аукциона, не содержит сведений о зарегистрированных правах на Земельный участок. Дополнительно в качестве подтверждения своей позиции Организатор торгов представил уведомление об отсутствии с ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на Земельный участок.

Представил ГКУ МО «РЦТ» поддержал позицию Организатора торгов.

Администрацией письменных пояснений в отношении довода жалобы не представлено.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

Пунктом 1 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для распоряжения ими.

Пунктом 2 статьи 3.3 указанного Федерального закона установлено, что предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления городского поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории такого поселения.

Также полномочия органов муниципальной власти, в земельных правоотношениях, установлены положениями Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона должны содержаться 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, 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

Пункт 2.5 извещения о проведении Аукциона содержит следующие сведения о правах на Земельный участок: «государственная собственность не разграничена (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.03.2021 № 99/2021/381787887 – Приложение 2)».

На основании статьи 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «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 прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества.

Согласно пункту 7 приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 16.12.2015 № 943 «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 в том числе из записи о сведения о праве собственности и иных вещных правах на этот объект недвижимого имущества, в том числе сведения о его правообладателе, о подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации ограничениях прав, обременениях недвижимого имущества и сделках с этим объектом недвижимого имущества (записи реестра прав на недвижимость).

Выписка из ЕГРН, содержащая сведения в отношении Земельного участка, является приложением № 2 к Аукционной документации и не содержит информации о наличии каких-либо прав третьих лиц на Земельный участок. Также указанная выписка не содержит данных о ранее присвоенном государственном учетном номере.

Дополнительно Организатором торгов представлено уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о переходе права собственности в отношении Земельного участка от 27.07.2021.

Заявителем представлена копия договора купли-продажи, заключенного между <...> и <...>, предметом которого является приобретение права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50-20-15-7-5-29, без строений и сооружений, площадью 1200 м<sup>2</sup>, расположенный в деревне Солманово Одинцовского района Московской области, участок 29 по ГП-1, на землях населенных пунктом, находящихся в административных границах Ликинского сельского округа Одинцовского района Московской области, предоставленный для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает в том числе жалобы 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.

Предметом обжалуемого Аукциона является право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070230:1926.

Земельный участок с кадастровым номером 50-20-15-7-5-29 не является предметом обжалуемых торгов, а вопросы, связанные с возможными нарушениями при формировании земельных участков не могут быть рассмотрены антимонопольным органом в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На основании представленных документов установлено, что какие-либо сведения, безусловно подтверждающие наличие прав собственности на Земельный участок, отсутствуют.

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.

Возможно нарушенные права Заявителя могут быть им восстановлены в судебном порядке.

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

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> 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.