

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 33902/33903
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 02.09.2021

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 городского округа Химки Московской области (далее – Администрация) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:10:0080302:1820, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Химки Московской области, с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 130521/6987935/11 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя; представителя Организатора торгов и ГКУ МО «РЦТ» – <...> (доверенности от 16.12.2020 № 29-09-57/20 и от 12.01.2021 № 200); представителя Администрации – <...> (доверенность от 20.01.2021 № 04), 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, Организатора торгов, ГКУ МО «РЦТ» и Администрации уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. На Земельном участке расположено капитальное строение в виде

забора из металлических конструкций, ввиду чего Земельный участок не может являться предметом Аукциона согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного участка.

2. Извещение о проведении Аукциона содержит недостоверную информацию о возможности беспрепятственного доступа к Земельному участку и об отсутствии капитальных сооружений.

Организатор торгов и Администрация с доводами жалобы не согласились и пояснили следующее:

1. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 30.03.2021, являющейся неотъемлемой частью извещения о проведении Аукциона, сведения о зарегистрированных правах на Земельный участок отсутствуют, также, как и какие-либо объекты недвижимости, поставленные на кадастровый учет в соответствии с требованиями действующего законодательства. Ограждения, указанные в жалобе Заявителя, расположены в границах смежных земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0080302:19 и 50:10:0080302:126 согласно сведениям из Публичной кадастровой карты.

2. Согласно письму Администрации от 15.04.2021 № 132ИСХ-5296 на Земельном участке частично расположено ограждение, которое не является объектом недвижимого имущества и не относится к объектам капитального строительства, не находится в муниципальной или государственной собственности и не принадлежит гражданам или юридическим лицам. Информация о частичном ограждении Земельного участка также отражена в акте осмотра от 07.04.2021, подготовленного Администрацией.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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, 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).

В силу требований статей 131, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на недвижимые вещи подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и возникает это право на вновь создаваемое недвижимое имущество именно с момента регистрации.

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

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «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 Приказа Минэкономразвития России 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 из записей, 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 Закона (запись

кадастра недвижимости);

– 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).

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

Комиссией рассмотрено извещение о проведении Аукциона.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 30.03.2021 № 99/2021/384173736 сведения о расположении в границах Земельного участка каких-либо объектов недвижимости отсутствуют.

Согласно письму Администрации от 15.04.2021 № 132ИСХ-5296 на Земельном участке отсутствуют здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам. На Земельном участке частично расположено ограждения. Оно не является объектом недвижимого имущества и не относится к объектам капитального строительства, не находится в муниципальной или государственной собственности и не принадлежит гражданам или юридическим лицам. Самовольные постройки, в том числе здания, сооружения и другие строения на Земельном участке не расположены.

В соответствии с актом осмотра Земельного участка от 07.04.2021 с приложенной фототаблицей территория Земельного участка частично огорожена, доступ не ограничен, хозяйственная деятельность на Земельном участке не ведется.

Каких-либо документов, подтверждающих расположение на Земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, принадлежащих гражданам или юридическим лицам, Заявителем не представлено, Комиссией не установлено.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Требования к составу извещения о проведении Аукциона определены пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с указанными требованиями извещение о проведении Аукциона содержит, в том числе:

- сведения о характеристиках объекта недвижимости, сформированные в выписку из ЕГРН от от 30.03.2021 № 99/2021/384173736;
- фотоматериалы в отношении Земельного участка;
- заключение Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 02.03.2021;
- письмо Администрации от 15.04.2021 № 132ИСХ-5296;
- акт осмотра Земельного участка от 07.04.2021 с фототаблицей;

– сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения Земельного участка.

Каких-либо документов, свидетельствующих о наличии недостоверных сведений в извещении о проведении Аукциона либо в приложениях, являющихся его неотъемлемой частью, Заявителем не представлено, Комиссией не установлено.

Довод Заявителя не обоснован.

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.