

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 41079/23
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 13.11.2023

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 Мытищи Московской области (далее – Администрация) при организации и проведении аукциона в электронной форме № АЗЭ-МЫТ/23-4001 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:12:0030205:479, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Мытищи, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000008164 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя, представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 20.12.2022 № 29-09-129/22) и представителя Администрации – <...> (доверенность от 01.11.2023 № 221-ДВ), 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), после объявленных перерывов с 02.11.2023 по 08.11.2023, с 08.11.2023 по 13.11.2023

УСТАНОВИЛА:

Порядок организации и проведения Аукциона определен статьями 39.11 – 39.13 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 Заявителю, Организатору торгов и Администрации уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении

торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Извещение о проведении Аукциона и Аукционная документация содержат неполную и недостоверную информацию о Земельном участке: отсутствуют сведения об ограничении прав на Земельный участок в связи с прохождением в границах Земельного участка линий подземного газопровода.

2. При подготовке к Аукциону Администрацией допущены нарушения в процедуре формирования Земельного участка, а именно:

- Земельный участок незаконно поставлен на кадастровый учет;
- Земельный участок имеет пересечения/накладывается на земельный участок с кадастровым номером 50:12:0030205:478.

3. Земельный участок не может являться предметом Аукциона, поскольку:

- на Земельном участке расположен подземный газопровод, принадлежащий АО «Мособлгаз» «Север». Указанное обстоятельство Заявитель подтверждает приложенным к жалобе актом разграничения имущественной принадлежности.

- решение Администрации об отказе в предоставлении Заявителю государственной услуги «Предварительное согласование предоставления земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (далее – Решение) дважды оспорено Заявителем в судебном порядке. Решение Администрации от 16.05.2022 признано судом незаконным, в связи с чем повторное Решение Администрации от 22.05.2023 следует считать неправомерным.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее.

1. Извещение о проведении Аукциона содержит в полном объеме сведения, предусмотренные пунктом 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

2. Земельный участок образован Администрацией в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации. Вопросы формирования земельных участков не отнесены к компетенции антимонопольного органа.

3. Доказательств наличия подземного газопровода на Земельном участке Заявителем не представлено. Процедура, предусмотренная статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, в отношении Земельного участка не проводилась. Решение о проведении Аукциона принято Администрацией в соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право аренды земельного участка определены пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В соответствии с пунктом 1 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Согласно пункту 6 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

На основании части 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Единый государственный реестр недвижимости (далее – 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.

Пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что 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, установленного 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, 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 от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (запись кадастра недвижимости);

- сведения о праве собственности и иных вещных правах на данный 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 данным объектом недвижимого имущества (записи реестра прав на недвижимость).

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

Комиссией осмотрена выписка из ЕГРН от 05.10.2023 № КУВИ-001/2023-226681631, в соответствии с которой сведения о каких-либо ограничениях прав на Земельный участок отсутствуют.

Доказательств, подтверждающих обратное, Заявителем не представлено.

Норма закона, нарушенная Организатором торгов, Заявителем не приведена, Комиссией не установлена.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Согласно пункту 1 части 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.

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.

В силу пункта 8 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации споры об образовании земельных участков рассматриваются в судебном порядке.

Вопросы, связанные с установлением границ земельных участков, определением и разграничением прав на земельные участки, являются спором о праве и подлежат разрешению в судебном порядке.

Земельный участок с кадастровым номером 50:12:0030205:478 не является предметом обжалуемого Аукциона, 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.

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

3. Пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные

указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении.

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.

Согласно выписке из ЕГРН от 05.10.2023 № КУВИ-001/2023-226681631 сведения о расположении в границах Земельного участка каких-либо объектов недвижимости, принадлежащих гражданам или юридическим лицам, отсутствуют.

В соответствии с приложенным Заявителем к жалобе актом разграничения имущественной принадлежности, составленным 18.09.2021 между филиалом АО «Мособлгаз» «Север» (исполнитель) и <...> (Заявитель): «Существующий подземный газопровод н.д. протяженностью 40 м (пэ Д32 мм-39 м; пэ Д63 мм-0,4 м; ст Д57 мм-0,4 м) проложенный к земельному участку по адресу: МО, г.о. Мытищи, д. Ларево, кад. 50:12:0030205:143 к которому выполнено фактическое присоединение объекта капитального строительства, принадлежит исполнителю. Газопровод от границы разграничения имущественной принадлежности до газоиспользующего оборудования жилого дома МО, г.о. Мытищи, д. Ларево, кад. 50:12:0030205:143 принадлежит заявителю».

Предметом обжалуемого Аукциона является аренда Земельного участка с кадастровым номером 50:12:0030205:479, в связи с чем указанный акт не может являться доказательством наличия газопровода на Земельном участке.

Демонстрируемый Заявителем на рассмотрении жалобы по существу посредством видеоконференцсвязи земельный участок идентифицировать в качестве обжалуемого Земельного участка не представляется возможным.

Иных доказательств, свидетельствующих о расположении подземного газопровода в границах Земельного участка, Заявителем не представлено.

Решение Администрации от 16.05.2022 № 8611 обжаловано Заявителем в судебном порядке.

Апелляционным определением по делу № 33а-33891/2022 Решение Администрации от 16.05.2022 № 8611 признано незаконным, на Администрацию возложена обязанность повторно рассмотреть заявление Заявителя о предварительном согласовании предоставления ему Земельного участка.

При повторном рассмотрении заявления Заявителя о предварительном согласовании предоставления ему Земельного участка Администрацией принято повторное Решение от 22.05.2023.

Сам факт того, что первичное Решение Администрации от 16.05.2022 признано судом незаконным, не указывает на незаконность повторного Решения Администрации от 22.05.2023.

Решение суда о признании повторного Решения Администрации от 22.05.2023, вступившее в законную силу, отсутствует.

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.