

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 41338
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 05.12.2019

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:
Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Ла-У Е.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,
рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при организации торгов на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Сергиево-Посадского муниципального района Московской области с кадастровым номером 50:05:0060102:482 (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 041019/6987935/01 (далее – Аукцион), в присутствии представителя от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 10.07.2019 № 30-09-01/74; от Администрации Сергиево-Посадского муниципального района Московской области (далее – Администрация) – <...> и <...>, по доверенности от 26.11.2019 № 81-д; в отсутствие Заявителя, 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 объявленного перерыва с 27.11.2019 по 05.12.2019

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 доводам жалобы:

1. Администрацией был нарушен порядок подготовки Аукционной документации, так как по первичному заявлению Заявителя, как заинтересованного лица, формировался Земельный участок, однако заявление на проведение Аукциона Заявитель не подавал, и понесенные убытки (денежные средства) Заявителю не возместили.

2. Земельный участок не может быть предметом Аукциона, так как в отношении Земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления.

3. Земельный участок подлежит снятию с кадастрового учета, что нарушает права арендатора при регистрации прав на Земельный участок.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. На основании действующего законодательства решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящего в государственной или муниципальной собственности, принимаются уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан и юридических лиц. Расходы, которые понес Заявитель при подготовке проекта планировки и межевании территории, постановке Земельного участка на государственный кадастровый учет, а также подготовка иных документов, являются расходами по осуществлению Заявителем деятельности на свой страх и риск.

2. Руководствуясь действующим законодательством и соглашением о взаимодействии при подготовке, организации и проведении торгов и иных конкурентных процедур между Администрацией и Организатором торгов, Администрация направила Организатору торгов обращение по вопросу организации и проведения Аукциона. В направленном комплекте документов представлено заявление физического лица о предоставлении в аренду Земельного участка на торгах. Иных заявлений, в том числе от Заявителя, Администрации и Организатору торгов не поступало.

3. Вопросы предоставления Земельного участка в аренду по результатам Аукциона решались Администрацией и Организатором торгов с учетом действующего земельного законодательства, в том числе нормы, содержащейся в пункте 7 статьи 72 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости).

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан

или юридических лиц.

Согласно пункту 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в случае проведения аукциона по инициативе заявителя, он самостоятельно совершает действия, связанные с образованием земельного участка, в том числе в необходимых случаях подготавливает схему расположения земельного участка, обращается в уполномоченный орган с заявлением о ее утверждении, обеспечивает выполнение кадастровых работ и государственный кадастровый учет земельного участка.

Пунктом 9 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что Аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 указанной статьи.

Соответственно положения действующего земельного законодательства не гарантируют предоставление в аренду Земельного участка Заявителю как лицу заинтересованному в его аренде лицу – инициатору Аукциона.

При этом согласно пункту 22 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается требовать от победителя аукциона, иного лица, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 указанной статьи, возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона.

Действующее земельное и гражданское законодательство не устанавливает обязанности Администрации либо Организатора торгов осуществлять возмещение затрат, понесенных Заявителям, осуществившим по своей инициативе работы по образованию Земельного участка.

В своей жалобе Заявителем норм законодательства, подтверждающих обратное, не представлено.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Согласно пункту 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

В соответствии с пунктом 1 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации в открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо.

Комиссией установлено, что Администрация на основании соглашения о взаимодействии при подготовке, организации и проведении торгов и иных конкурентных процедур между Организатором торгов, государственным казенным учреждением Московской области «Региональный центр торгов» и Администрацией от 05.06.2015 № 61-0506/2015 направила Организатору торгов обращение от 22.10.2019 за № ИСХ-15031 по вопросам организации и

проведения Аукциона.

Направленное обращение содержит заявление физического лица от 24.06.2019 «О предоставлении земельного участка, государственная собственность на который не разграничена в аренду или в собственность на торгах». Указанное заявление физического лица послужило основанием для организации и проведения Аукциона. Заявлений от иных физических (либо юридических) лиц, в том числе от Заявителя, обращение Администрации не содержит.

Согласно информации, представленной Заявителем в жалобе Администрация издала распоряжение от 06.05.2013 № 494-РЗ «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории кадастрового квартала <...>». Далее Главой Сергиево-Посадского муниципального района Московской области принято постановление от 06.09.2013 № 1933-ПГ «О предоставлении в аренду земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства <...>» (далее – Постановление).

На основании представленных Организатором торгов и Администрацией документов Комиссией установлено, что Постановление отменено в соответствии с постановлением Главы Сергиево-Посадского муниципального района Московской области от 04.08.2014 № 1271-ПГ.

В соответствии с решением Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 13.03.2015 иск Заявителя об оспаривании постановления Главы Сергиево-Посадского муниципального района от 04.08.2014 № 1217-ПГ и обязанности заключить договор аренды Земельного участка оставлен без удовлетворения.

Таким образом, довод Заявителя об обременении Земельного участка правами третьих лиц не подтвержден документально.

Довод Заявителя не обоснован.

3. Заявителем указано на наличие правовой неопределенности статуса Земельного участка, то есть на обременения, которые подлежат указанию в извещении о проведении Аукциона.

Согласно пункту 7 статьи 72 Закона о государственной регистрации недвижимости временный характер сведений государственного кадастра недвижимости об образованных объектах недвижимости, предусмотренный статьей 24 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», сохраняется до момента государственной регистрации права на такой объект недвижимости либо до момента государственной регистрации аренды, если объектом недвижимости является земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, но не позднее 01.03.2022. По истечении указанного срока сведения об объектах недвижимости, которые носят временный характер, исключаются из Единого государственного реестра недвижимости в порядке, предусмотренном порядком ведения Единого государственного реестра

недвижимости. Образование новых объектов недвижимости из объекта недвижимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости сведения о котором носят временный характер, не допускается. В течение срока действия временного характера внесенных в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объекте недвижимости сведения о таком объекте недвижимости могут быть исключены из Единого государственного реестра недвижимости по заявлению собственника объекта недвижимости или собственников объектов недвижимости, в результате преобразования которых был образован такой объект недвижимости. В случае, если земельные участки были образованы из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, исключение из Единого государственного реестра недвижимости сведений о соответствующих земельных участках осуществляется по заявлению представителя уполномоченного на распоряжение такими земельными участками органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Таким образом, довод Заявителя не находит своего подтверждения.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Ю.С. Коссова

Е.А. Ла-У

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.