

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 36557/23
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 02.10.2023

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 Рузского городского округа Московской области (далее – Администрация) при организации и проведении аукциона в электронной форме № АЗГЭ-РУЗ/23-2861 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:19:0020313:625, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Рузского городского округа (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000007061 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя, представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 04.05.2023 № 31-08-80/23) и представителя Администрации – <...> (доверенность от 20.09.2023 № 1039ДСП), 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 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 доводу жалобы Земельный участок не может являться предметом Аукциона, поскольку имеет пересечение (полностью наложен) с земельным участком с кадастровым номером 50:19:0020313:40, право собственности на который принадлежит Заявителю. Указанные обстоятельства Заявитель подтвердил свидетельством о государственной регистрации права от 28.02.2003 и сформированными посредством портала государственных услуг Российской Федерации сведениями из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

Организатор торгов с доводом жалобы не согласился и пояснил следующее. Выписка ЕГРН от 25.07.2023, являющаяся неотъемлемой частью извещения о проведении Аукциона, не содержит сведений об образовании Земельного участка из иных земельных участков, а также сведений о зарегистрированных правах на Земельный участок. На основании информации, содержащейся на публичной кадастровой карте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации, границы земельного участка с кадастровым номером 50:19:0020313:40 не установлены в соответствии с действующим законодательством. Аукцион объявлен правомерно.

Представитель Администрации поддержал позицию Организатора торгов и сообщил, что на момент публикации извещения о проведении Аукциона согласно акту муниципального обследования объекта земельных отношений от 24.07.2023 № 3516 какие-либо признаки использования Земельного участка (строения) отсутствовали.

В отношении 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» (далее – Закон 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 Закона о введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется, в том числе органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа.

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 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).

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) (прилагается)».

В соответствии с частью 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 указанным 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.

Статьей 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что 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.

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.

Выписка из ЕГРН, содержащая сведения в отношении Земельного участка и являющаяся неотъемлемой частью Аукционной документации, не содержит информации о наличии каких-либо прав третьих лиц на Земельный участок. Также указанная выписка не содержит данных о раннее присвоенном государственном учетном номере и данных о кадастровых номерах объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости.

Заявителем представлена копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от 28.02.2023 (серия 50 АД № 325083) на основании договора купли-продажи от 31.08.2002, предметом которого является приобретение права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50-19-14-2-18, площадью 1200 м², для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: «Московская область, Рузский район, Администрация пос. Тучково, пос. Тучково, ул. 1-я Григорьевская, уч. 18».

Комиссией осмотрены представленные Заявителем сведения из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:19:0020313:40 (ранее присвоенный государственный учетный номер 50-19-14-2-18-18, 50-19-14-2-18), в соответствии с которыми правообладателем такого земельного участка является <...> (Заявитель) на основании договора купли-продажи от 31.08.2002.

Предметом обжалуемого Аукциона является аренда Земельного участка с кадастровым номером 50:19:0020313:625.

Земельный участок с кадастровым номером 50:19:0020313:40 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.

Пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации определен перечень случаев, когда земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Какие-либо обстоятельства, поименованные в пункте 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в жалобе Заявителя отсутствуют.

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

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.