

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 36396
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 28.10.2019

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:
Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;
Матаев Д.А. – 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 аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Серпухов Московской области (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 141019/6987935/02 (далее – Аукцион), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 16.09.2019 № 30-09-01/88; от Администрации городского округа Серпухов Московской области (далее – Администрация) – <...>, по доверенности от 26.08.2019 № 51; 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),

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Аукциона определен 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 Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В скан-копии постановления главы городского округа Серпухов Московской области – <...> от 02.10.2019 № 5134

(далее – Постановление), которое является приложением № 1 к извещению о проведении Аукциона, отсутствует подпись главы Администрации.

2. Пункт 4.3 Постановления противоречит пунктам 14 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. На страницах 14-19 извещения о проведении Аукциона (приложение № 2) представлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) со сведениями о характеристиках объекта Аукциона, но без указания должности, Ф.И.О. и подписи государственного регистратора.

4. На странице 21 извещения о проведении Аукциона (приложение № 4) представлено заключение Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области (Мособлархитектура) без подписи должностного лица территориального управления Мособлархитектуры Серпуховского муниципального района, городских округов Серпухов, Пущино, Протвино.

5. На титульной странице извещения о проведении Аукциона имеется надпись «согласовано» от имени Администрации, но при этом отсутствуют Ф.И.О. должностного лица, подпись и дата. Содержится надпись «утверждено» от имени Организатора торгов, но отсутствует Ф.И.О. должностного лица, подпись и дата. На последней странице извещения о проведении Аукциона (с надписями «прошито и пронумеровано») отсутствуют сведения о согласовании с должностными лицами.

6. Заявитель сомневается в актуальности на момент публикации извещения о проведении Аукциона Правил землепользования и застройки территории (части территории) сельского поселения Данковское Серпуховского муниципального района Московской области, утвержденным решением совета депутатов Серпуховского муниципального района от 26.07.2018 № 6/56 (далее – Правила) в связи с упразднением муниципального образования Серпуховский район. На основании Правил установлены минимальные отступы от границ Земельного участка, в связи с чем их достоверность является существенной.

7. Согласно сведениям из извещения о проведении Аукциона и представленной выписки ЕГРН на Земельный участок отсутствуют ограничения прав и обременения. При осмотре Заявителем Земельного участка обнаружен объект неизвестного назначения (труба) в районе границ Земельного участка.

8. В приложении № 6 к извещению о проведении Аукциона содержится форма заявки на участие, пункт № 2 которой сформулирован следующим образом «Заявителю понятны все требования и положения Извещения о проведении аукциона. Заявителю известно фактическое состояние и технические характеристики земельного участка, и он не имеет претензий к ним», а пункт 5 «Ответственность за достоверность представленных документов и информации несет Заявитель». По мнению Заявителя, претенденту на участие в Аукционе не может быть известно фактическое состояние Земельного участка, а формулировка относительно

ответственности может быть истолкована двояко.

9. Заголовок документа «Форма заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка» сформулирован некорректно, так как изменение претендентом на участие в Аукционе указанного заголовка на «Заявка на участие в аукционе» может быть расценено как нарушение условий подачи заявки на участие в Аукционе. Дополнительно Заявителем установлено, что указанный документ содержит незначительные отличия от формы, приведенной в приложении № 6 к извещению о проведении Аукциона.

10. Пункт 3.7 проекта договора аренды Земельного участка, представленный в приложении № 7 к извещению о проведении Аукциона (далее – Проект договора), требует исправления опечатки.

11. В Проект договора аренды, по мнению Заявителя, необходимо внести отсутствующий пункт с платежными реквизитами арендодателя Земельного участка, поскольку в отсутствие платежных реквизитов арендатор Земельного участка не сможет выполнить обязательства по оплате.

12. Положение, утвержденное решением Совета депутатов города Серпухова от 19.12.2005 № 75/9, на основании которого действует председатель Комитета по управлению имуществом городского округа Серпухов Московской области, являющийся арендодателем Земельного участка, возможно, неактуально на момент публикации извещения о проведении Аукциона.

13. В извещении о проведении Аукциона некорректно указан арендодатель Земельного участка.

14. В извещении о проведении Аукциона (страница 34) необходимо добавить разъяснения в требовании «Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов». А именно Заявитель просит включить следующие разъяснения:

- что понимается под «проездом» и «улицей»;
- с каких сторон примыкают улицы и проезды к Земельному участку.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Нормативными правовыми актами, регулирующими деятельность органов местного самоуправления, не установлена обязанность размещать в публичный доступ муниципальные правовые акты, заверенные «живой» подписью должностного лица.

2. Несоответствие пункта 4.3 Постановления требованиям Земельного кодекса Российской Федерации не может указывать на его недействительность, поскольку признание муниципального правового акта недействительным находится в компетенции судебных органов.

3. Представленная выписка из ЕГРН не содержит реквизитов подписи ответственного регистратора ввиду того, что была получена в форме электронного документа в порядке, предусмотренном пунктом 1 статьи 62 Закона о регистрации недвижимости.

4. Заключение Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области, представленное в извещении о проведении Аукциона, заверено подписью начальника территориального управления Мособархитектуры Серпуховского муниципального района, городских округов Серпухов, Пущино и Протвино.

5. Статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации не предусмотрено обязательное наличие Ф.И.О. должностных лиц, подписей и дат на титульном листе в электронной форме извещения о проведении Аукциона.

6. Актуальность Правил подтверждается пунктом 1 статьи 1 и пунктом 1 статьи 3 Закона Московской области от 14.12.2018 № 220/2018 «Об объединении городского поселения Оболенск, городского поселения Пролетарский, сельского поселения Васильевское, сельского поселения Данковское, сельского поселения Дашковское, сельского поселения Калиновское, сельского поселения Липицкое Серпуховского муниципального района с городским округом Серпухов и внесении изменений в некоторые законы Московской области о статусе и границах муниципальных образований Московской области».

7. В единственном достоверном и официальном источнике предоставления сведений о земельных участках – выписке из ЕГРН сведения об ограничениях (обременениях) выставяемого на Аукцион Земельного участка отсутствуют, аналогично данные сведения отсутствуют в заключении Мособлархитектуре.

8. Положения Аукционной документации в полном объеме устанавливают требования к использованию формы заявки на участие в Аукционе, правила ее заполнения и подачи, а также основания для отказа в допуске к участию в Аукционе. Совместное толкование норм Земельного кодекса Российской Федерации и Аукционной документации свидетельствует об отсутствии неопределенности в использовании утвержденной формы заявки, а также каких-либо избыточных требований к составу заявки на участие в Аукционе.

9. Аналогично пункту № 8.

10. Организатор торгов на основании обращения Администрации 25.10.2019 внес изменения в проект договора аренды Земельного участка, таким образом, устранив допущенную ошибку.

11. Банковские реквизиты арендодателя указаны в разделе XI проекта договора аренды Земельного участка.

12. Наличие в проекте договора аренды Земельного участка в качестве приложения муниципальных правовых актов городского округа Серпухов Московской области о назначении председателя Комитета по управлению имуществом городского округа Серпухов Московской области не является обязательным требованием в соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

13. Комитет по управлению имуществом городского округа Серпухов Московской области является функциональным органом администрации

городского округа Серпухов Московской области и подчиняется в своей деятельности главе городского округа Серпухов Московской области, осуществляет от имени муниципального образования формирование, управление и распоряжение муниципальной собственностью.

14. Законодательные определения указанных в жалобе Заявителем понятий даны в статье 4 Закона Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области»

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

В отношении доводов 1 и 2 определено, что признание нормативного правового акта недействительным относится к компетенции судебных органов в соответствии с главой 21 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации. На момент рассмотрения жалобы Заявителем не представлены доказательства вынесения судом соответствующего судебного акта.

Уставом городского округа Серпухов Московской области, принятый решением Совета депутатов городского округа Серпухов Московской области от 05.03.2019 № 384/48, и положением об Администрации, утвержденное постановлением Администрации от 27.03.2017 № 685, в части порядка обеспечения доступа к информации о нормотворческой деятельности Администрации не предусматривается обязанность Администрации размещать в публичном доступе муниципальные правовые акты, заверенные «живой» подписью соответствующего должностного лица.

Дополнительно установлено, что постановление Администрации от 02.10.2019 № 5134 и иные прилагаемые к нему документы были представлены Организатору торгов посредством межведомственной системы электронного документооборота (МСЭД) и заверены электронной цифровой подписью ответственного должностного лица Администрации.

Соответствующих доказательств недостоверности документов Заявителем не представлено.

Доводы Заявителя не обоснованы.

3. Комиссией установлено, что выписка из ЕГРН от 26.09.2019 № 99/2019/286146594 не содержит подписи ответственного регистратора, так как поступила Организатору торгов в форме электронного документа в соответствии с пунктом 1 статьи 62 Закон о государственной регистрации недвижимости, согласно которому сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, предоставляются органом регистрации прав по запросам любых лиц, в том числе посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал, единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, иных технических средств связи, а также посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости или иным способом, установленным

органом нормативно-правового регулирования.

Отдельных требований к порядку размещения каких-либо документов, полученных от органов государственной власти, Земельный кодекс Российской Федерации не устанавливает.

Соответствующих доказательств недостоверности документов Заявителем не приведено.

Довод Заявителя не обоснован.

4. Комиссией осмотрено заключение Мособлархитектуры на проведение Аукциона (приложение № 4 к извещению о проведении Аукциона) от 25.04.2019 № 130Вх-104438-08 (далее – Заключение). Установлено, что Заключение имеет подпись начальника территориального управления Серпуховского муниципального района, городских округов Серпухов, Пущино и Протвино и направлено Организатору торгов посредством межведомственной системы электронного документооборота.

Соответствующих доказательств недостоверности документов Заявителем не представлено.

Довод Заявителя не обоснован.

5. Комиссией осмотрен оригинал извещения о проведении Аукциона и установлено, что извещение о проведении Аукциона содержит все необходимые даты, Ф.И.О. должностных лиц, подписи ответственных лиц Организатора торгов и арендодателя Земельного участка.

Статьи 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации не содержат обязательных требований о наличии указанных реквизитов в электронной форме извещения о проведении торгов.

Довод Заявителя не обоснован.

6. Согласно пункту 1 статьи 1 Закона Московской области от 14.12.18 № 220/2018-ОЗ «Об объединении городского поселения Оболенск, городского поселения Пролетарский, сельского поселения Васильевское, сельского поселения Данковское, сельского поселения Дашковское, сельского поселения Калиновское, сельского поселения Липицкое Серпуховского муниципального района с городским округом Серпухов и внесении изменений в некоторые законы Московской области о статусе и границах муниципальных образований Московской области» (далее – Закон от 14.12.18 № 220/2018-ОЗ) городское поселение Оболенск, городское поселение Пролетарский, сельское поселение Васильевское, сельское поселение Данковское, сельское поселение Дашковское, сельское поселение Калиновское, сельское поселение Липицкое Серпуховского муниципального района объединены с городским округом Серпухов в соответствии с частью 3¹ статьи 13 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

На основании пункта 1 статьи 3 Закона от 14.12.18 № 220/2018-ОЗ Органы местного самоуправления городского округа Серпухов Московской области являются правопреемниками органов местного самоуправления поселений, Серпуховского муниципального района.

Соответствующих доказательств недостоверности документов

Заявителем не представлено.

Довод Заявителя не обоснован.

7. В соответствии с пунктом 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).

Согласно пункту 2 статьи 7 Закона о государственной регистрации недвижимости Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения).

Пунктом 7 раздела II 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» определено, что в отношении каждого объекта недвижимого имущества в ЕГРН открывается раздел ЕГРН, состоящий из записей, содержащих в том числе 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 о государственной регистрации недвижимости (запись кадастра недвижимости).

Таким образом, единственным достоверным и официальным источником представления сведений о Земельном участке является выписка из ЕГРН от 26.09.2019 № 99/2019/286146594, в которой отсутствует какая-либо информация о наличии ограничений (обременений) на Земельный участок. Аналогичные сведения отсутствуют и в Заключении.

Соответствующих доказательств недостоверности документов Заявителем не представлено.

Довод Заявителя не обоснован.

В отношении доводов 8 и 9 установлено, что согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в том числе, заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

На основании подпункта 1 пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации Организатором торгов в пункте 5.3 извещения о проведении Аукциона установлена следующая обязанность: «Подача Заявок Заявителями или их уполномоченными представителями осуществляется при предъявлении документа, удостоверяющего личность. Лица, желающие принять участие в аукционе, должны использовать форму Заявки на участие в аукционе (Приложение 6)».

Пункт 5 формы заявки на участие в Аукционе соответствует требованиям, предъявляемым разделом 5 извещения о проведении Аукциона.

В соответствии с пунктом 5.1 раздела 5 извещения о проведении Аукциона определено, что для участия в Аукционе с учетом требований, установленных извещением о проведении Аукциона, заявителю необходимо представить, в том числе, заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении Аукциона форме.

Довод Заявителя не обоснован.

10. На момент рассмотрения Комиссией жалобы Заявителя (28.10.2019) Организатор торгов устранил техническую ошибку в пункте 3.7 проекта договора аренды Земельного участка (приложение № 9 к извещению о проведении Аукциона). Изменения в извещении о проведении Аукциона внесены 25.10.2019 на основании письма Администрации от 25.10.2019 № 1.1.21/7041исх.

Довод Заявителя не обоснован.

11. Комиссией осмотрен проект договора аренды Земельного участка. Раздел XI проекта договора аренды Земельного участка содержит реквизиты арендодателя Земельного участка.

Довод Заявителя не обоснован.

12. Пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса

Российской Федерации не установлено обязательств организатора торгов по размещению в извещении о проведении аукциона нормативных правовых актов, подтверждающих полномочия должностных лиц организатора торгов и арендодателя.

Довод Заявителя не обоснован.

13. В соответствии с положением о Комитете по управлению имуществом города Серпухова Московской области, утвержденным решением Совета депутатов города Серпухова Московской области от 19.12.2005 № 75/9, Комитет по управлению имуществом является функциональным органом Администрации и подчиняется в своей деятельности главе города Серпухова. Одной из функций комитета по управлению имуществом города Серпухова определена передача в аренду объектов недвижимости, имущественных комплексов, а также земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования или находящихся в его введении.

Однако, согласно указанному положению Комитет по управлению имуществом города Серпухова не наделен полномочиями по изданию муниципальных правовых актов, в том числе устанавливающих условия предоставления муниципального имущества в аренду на торгах.

Норма закона, которая нарушена Организатором торгов, Заявителем не приведена.

Довод Заявителя не обоснован.

14. Довод Заявителя не содержит информацию о признаках нарушения Организатором торгов порядка организации и (или) проведения Аукциона.

Вопрос включения требуемых Заявителем разъяснений в извещение о проведении Аукциона не может быть рассмотрен Комиссией.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Члены Комиссии:

Ю.С. Коссова

Д.А. Матаев

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.