

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 48433/22
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 26.12.2022

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:

<...> Московского областного УФАС России;

<...> Московского областного УФАС России;

<...> Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона № АЗГЭ-ГОКО/22-3612 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:57:0030408:362, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Коломна Московской области (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000003595 (далее – Аукцион), без участия Заявителя; при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 28.12.2021 № 29-09-87/21); представителя Администрации городского округа Коломна Московской области (далее – Администрация) – <...>, 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 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 и Администрации уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении

торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводу жалобы право аренды Земельного участка неправомерно выставлено на Аукцион, поскольку на Земельном участке расположен объект незавершенного строительства – ленточный железобетонный фундамент.

Организатор торгов с доводом жалобы не согласился и пояснил, что документы, подтверждающие расположение в границах Земельного участка каких-либо объектов недвижимости, в том числе незавершенного строительства, у Организатора торгов отсутствуют. Согласно информации, представленной Администрацией в письме от 31.10.2022 № 120Исх-15278/2022 и акте осмотра Земельного участка № 2214, какие-либо здания, строения, сооружения и объекты незавершенного строительства на Земельном участке не расположены.

Администрации поддержала позицию Организатора торгов.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

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

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» 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.

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.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 22.09.2022 № КУВИ-001/2022-166411178 (приложение № 2 Аукционной документации) сведения о расположении в границах Земельного участка каких-либо объектов недвижимости отсутствуют.

Согласно письму Администрации от 31.10.2022 № 120Исх-15278/2022 (приложение к Аукционной документации) на Земельном участке отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, принадлежащие физическим и юридическим лицам. Самовольные постройки, в том числе здания, сооружения или другие строения на Земельном участке

не расположены. Объекты недвижимого имущества (здания, железобетонные опоры, линии электропередач) расположены на смежных земельных участках.

Представленные Заявителем фотоматериалы не могут быть подтверждением расположения на Земельном участке какого-либо объекта незавершенного строительства.

Документы, безусловно подтверждающие расположение на Земельном участке зданий, сооружений либо объектов незавершенного строительства, Заявителем не представлены, Комиссией не установлены.

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.