

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 35183/23
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 21.09.2023

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 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 Московской области (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000007061 (далее – Аукцион), в присутствии Заявителя и физического лица без подтверждения полномочий, при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 20.12.2022 № 29-09-129/22) и представителя Администрации – <...> (доверенность от 20.09.2023 № 1039ДСН), 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 Организатором торгов, Администрацией неправомерно объявлен Аукцион, поскольку Земельный участок является собственностью Заявителя, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 28.02.2023 № 325083 на основании договора купли-продажи.

Организатор торгов с доводом жалобы не согласился и пояснил следующее. Так, как государственная собственность на Земельный участок не разграничена и Земельный участок находится на территории Рузского городского округа Московской области, то полномочиями по распоряжению Земельным участком обладает Администрация, в следствии чего Администрацией было принято правомерное решение о проведении Аукциона. В соответствии с приложенной к извещению о проведении Аукциона выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 25.07.2023 № КУВИ-110/2023-169896144 Земельный участок не обременен какими-либо правами Заявителя. Аукцион объявлен правомерно.

Администрация поддержала позицию Организатора торгов.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

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.

Письмом ФАС России от 16.03.2015 № ИА/12337/15 предусмотрено, что жалоба, принятая контролирующим органом к рассмотрению, не подлежит рассмотрению по существу, в том числе, в случае, если в жалобе, поданной лицом, не подававшим заявку на участие в торгах, обжалуются действия (бездействие), не связанные с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

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) предусмотрено, 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 установлено, что предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется 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 от 25.07.2023 № КУВИ-001/2023-169896144)».

На основании статьи 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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 приказа Министерства экономического развития Российской Федерации 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 в том числе из записи о 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).

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

Заявителем представлено свидетельство о государственной регистрации права собственности от 28.02.2023 № 325083 на основании договора купли-продажи, предметом которого является приобретение права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:19:0020313:40, расположенный по адресу Московская область, Рузский район, поселок Тучково, улица 1-я Григорьевская, участок 18.

Предметом обжалуемого Аукциона является продажа земельного участка с кадастровым номером 50:19:0020313:625.

Земельный участок с кадастровым номером 50:19:0020313:40 не является предметом обжалуемого Аукциона.

Вопросы, связанные с возможными нарушениями при формировании земельных участков, присвоения кадастровых номеров земельных участков,

а также разрешение вопроса о праве собственности не отнесены к компетенции антимонопольного органа и не могут быть рассмотрены в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Вопросы, связанные с правомерностью объявления о проведении Аукциона, также не могут быть рассмотрены Комиссией в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения соответствующих доводов.

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

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

РЕШИЛА:

Рассмотрение жалобы <...> прекратить.

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.