

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 21231
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 07.06.2021

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:

<...>;

<...>;

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:52:0010104:45, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Химки Московской области (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 150421/6987935/11 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя; представителя Организатора торгов и лица, осуществляющего организационно-технические функции – Государственного казенного учреждения Московской области «Региональный центр торгов» – <...> (доверенности от 16.12.2020 № 29-09-55/20 и от 12.01.2021 № 200; представителя Администрации городского округа Химки 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 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. В нарушение подпункта 5.1 пункта 8 статьи 39.11 Земельного

кодекса Российской Федерации на Аукцион выставлен Земельный участок, полностью расположенный в границах зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), что подтверждается пунктом 5 таблицы 1 заключения Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 10.02.2021 № 27Исх-4368/40-01, которое является приложением № 4 к извещению о проведении Аукциона (далее – Заключение).

2. В нарушение подпункта 1 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации на Аукцион выставлен Земельный участок, на котором расположено сооружение, принадлежащее гражданам, что подтверждается уведомление Администрации от 05.03.2021 № 38.

3. В нарушение подпункта 18 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации на Аукцион выставлен Земельный участок, который является участком общего пользования и расположен в границах земель общего пользования, что подтверждается Схемой планировочной организации Земельного участка, согласованной с Администрацией, и 09.04.2020 и договором купли-продажи земельного участка от 05.04.2002 № 91.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее:

1. Согласно Заключению Земельный участок не расположен в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. А сообщение, указанное Организатором торгов в извещении о проведении Аукциона, в отношении уточнения расположения земельного участка в первом или втором поясах зоны санитарной охраны источников водоснабжения и хозяйственно-бытового водоснабжения, носит информационный характер и не свидетельствует об ограничении оборотоспособности Земельного участка.

2. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 18.01.2021 № 99/2021/370453272 (далее – Выписка из ЕГРН) сведения о расположении в границах Земельного участка каких-либо объектов недвижимости отсутствуют.

3. Согласно Заключению Земельный участок не является территорией общего пользования.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе, если земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона.

Согласно пункту 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).

В силу части 2 статьи 43 Водного кодекса Российской Федерации определено, что для водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, устанавливаются зоны санитарной охраны в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. В зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Санитарно-эпидемиологические требования к организации и эксплуатации зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения определены СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2020 № 10 (далее – СанПиН 2.1.4.1110-02).

Проект установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах лесопаркового защитного пояса (ЛПЗП) утвержден решением Исполкома Моссовета и Мособлисполкома от 17.04.1980 № 500-1143 (далее – Решение).

Комиссией осмотрено Заключение, согласно пункту 5 таблицы 1 которого установлено, что Земельный участок расположен в ЗОУИТ в соответствии с требованиями Решения, вместе с тем указанные сведения подлежат уточнению с учетом требований нормативных правовых актов по

установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения).

В соответствии с Заключением Земельный участок не расположен в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, и сведения о нахождении Земельного участка в зоне первого или второго поясов санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, согласно СанПин 2.1.4.1110-02 отсутствуют.

Сведения о нахождении Земельного участка в первом или втором поясе зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения в Извещении о проведении Аукциона отсутствуют.

Заявителем не представлено документов, опровергающих информацию, содержащуюся в Заключении и извещении о проведении Аукциона, о расположении Земельного участка в ЗОУИТ.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса 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» 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 18.01.2021 № 99/2021/370453272 сведения о расположении в границах Земельного участка каких-либо объектов недвижимости отсутствуют.

Согласно письму Администрации г.о. Химки Московской области от 09.04.2021 № 132ИСХ-4988 (приложение к извещению о проведении Аукциона) на Земельном участке отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, принадлежащие физическим и юридическим лицам.

Представленное Заявителем уведомление Администрации городского округа Химки Московской области от 05.03.2021 № 38 не может являться документальным подтверждением расположения на Земельном участке сооружения, принадлежащего гражданам.

Довод Заявителя не обоснован.

3. В соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе, если земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Из Заключения следует, что Земельный участок не является территорией общего пользования (учитывая следующие источники информации: генеральный план городского округа Химки Московской области, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Химки

Московской области от 27.12.2017 №15/14, сервис «Публичная кадастровая карта» официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, постановление Главы городского округа Химки Московской области от 04.12.2009 № 1603 «Об утверждении Корректировки проекта планировки территории жилого комплекса в составе Ивакино, микрорайона Клязьма-Старбеево, г. Химки Московской области).

Выписка из ЕГРН также не содержит сведений о расположении Земельного участка в границах территории общего пользования.

Заявителем не представлено документов, опровергающих информацию, содержащуюся в Заключении и безусловно подтверждающие расположение Земельного участка в границах территории общего пользования.

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.