

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 9630/23
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 30.03.2023

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:

<...> 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 № АЗЭ-ЧЕХ/23-296 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:31:0040402:1423, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Чехов Московской области (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000004499 (далее – Аукцион), без участия Заявителя; при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 20.12.2022 № 29-09-129/22) и представителя Администрации городского округа Чехов 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 доводам жалобы:

1. Часть Земельного участка обременена двумя охранными зонами высоковольтных линий электропередачи (далее – ЛЭП), на которых установлен запрет на строительство, вследствие чего Организатор торгов указал в извещении о проведении Аукциона (далее – Извещение) недостоверную максимальную площадь территории застройки Земельного

участка (60%).

2. Начальная цена Земельного участка, указанная в Извещении, превышает рыночную стоимость Земельного участка в два раза.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее:

1. Согласно Аукционной документации в отношении Земельного участка установлены ограничения прав, предусмотренные статьей 56 Земельного Кодекса Российской Федерации, в связи с чем застройка на территории Земельного участка возможна по согласованию с сетевой организацией. Таким образом, безусловный запрет на строительство на Земельном участке не установлен, и максимальный процент застройки в границах Земельного участка, указанный в Извещении, является достоверным.

2. Начальная цена предмета Аукциона установлена в соответствии с требованиями Земельного Кодекса Российской Федерации.

Администрация поддержала позицию Организатора торгов.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю – ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий.

В силу пункта 3 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в подпункте 1 пункта 2 рассматриваемой статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации.

На основании пункта 2 правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (далее – Правила) в охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий.

Согласно пункту 10 Правил в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещается, в том числе строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.

В соответствии с Извещением сведения о наличии или отсутствии ограничений оборотоспособности и ограничений в использовании Земельного

участка указаны, в том числе в:

- выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 03.02.2023 № КУВИ-001/2023-25216818;
- сводной информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области об оборотоспособности и градостроительных ограничениях Земельного участка от 19.12.2022 № СИ-22-006720;
- градостроительном плане Земельного участка от 28.12.2023 № РФ-50-3-54-0-00-2022-36383.

На основании части 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 силу пункта 2 статьи 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 порядка ведения ЕГРИП, 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.

Комиссией осмотрена выписка из ЕГРН от 03.02.2023 № КУВИ-001/2023-25216818 (приложение № 2 Аукционной документации), раздел 4.1 которой содержит сведения об ограничении прав на Земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного Кодекса Российской Федерации и пунктом 10 Правил, а именно:

- «вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС № 382 «Венюково»; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций»;

- «вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС № 382 «Венюково»; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций».

На основании информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 19.12.2022 № СИ-22-006720 (пункт 1 таблицы № 2) Земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории по сведениям Росреестра: «Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Бугры-Лопасня 1»; Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС № 382 «Венюково».

Комиссией рассмотрено письмо филиала ПАО «Россети Московский регион» – Южные электрические сети от 30.12.2022 № ЮЖ01/2958, согласно которому: «В охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий. Правилами установлены виды деятельности, в границах охранных зон, которые можно осуществлять только с согласия сетевой организации, а на некоторые виды деятельности установлен прямой запрет. Так, например, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений, в том числе ограждения».

Таким образом, строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений на Земельном участке допускается при наличии письменного решения о согласовании сетевых организаций.

Согласно градостроительному плану Земельного участка от 28.12.2023 № РФ-50-3-54-0-00-2022-36383: «Земельный участок расположен

в территориальной зоне: О-1 – многофункциональная общественно-деловая зона. Многофункциональная общественно-деловая зона О-1 установлена для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также общественного использования объектов капитального строительства».

Комиссией осмотрено приложение к правилам землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Чехов Московской области, утвержденным постановлением Администрации от 29.07.2021 № 1263/13-01.

В соответствии с указанным приложением в многофункциональной общественно-деловой зоне О-1 максимальный процент застройки (60%), в том числе в зависимости от количества этажей установлен для следующих видов разрешенного использования:

- общежития;
- магазины;
- гостиничное обслуживание.

Норма закона, нарушенная Организатором торгов, Заявителем не приведена, Комиссией не установлена.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В силу пункта 14 статьи 39.11 Земельного кодекса начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о начальной цене предмета аукциона.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 03.02.2023 № КУВИ-001/2023-25216818:

- дата присвоения Земельному участку кадастрового номера – 25.11.2022;

- кадастровая стоимость Земельного участка – 5 815 517, 85 руб.

Минимальная начальная цена предмета Аукциона составляет: $(5\,815\,517,85 * 1,5\%) / 100\% \approx 87\,277,77$ руб.

Таким образом, Организатор торгов вправе устанавливать начальную цену предмета Аукциона не ниже 87 277, 77 руб.

Согласно пункту 2.5 Извещения начальная цена предмета Аукциона – 2 907 758, 92 руб.

Норма закона, нарушенная Организатором торгов, Заявителем не приведена, Комиссией не установлена.

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.