

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 18622

на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 30.12.2015

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:

Муравьев С.Е. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;

Ефремова Т.Л. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Мантиков А.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу участников строительства жилого дома по адресу: Московская область, Воскресенский район, п. Белоозерский, мкр. № 2, квартал Б (далее – Заявители) на действия (бездействие) Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, извещение о проведении торгов опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 221015/6987935/03 (далее – Аукцион), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителей и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводу жалобы Заявители являются участниками долевого строительства жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский район, п. Белоозерский, мкр. № 2, квартал Б (далее – Жилой дом)

– на основании заключенных с Обществом с ограниченной ответственностью «СтройПроектИнвест» договоров о привлечении финансовых средств в строительство Жилого дома. ООО «СтройПроектИнвест» не исполнило обязательства по строительству, в связи с чем Заявители включены в реестр требований должника ООО «СтройПроектИнвест». В соответствии со статьями 201.1 и 201.6 Закона о банкротстве, Определениями Арбитражного суда Московской области от 13.08.2015 по делу № А41-11355/14 требования Заявителей о передаче квартир, расположенных в Жилом доме, включены в реестр требований должника ООО «СтройПроектИнвест» о передаче жилых помещений.

Вместе с тем, при проведении Аукциона в качестве обременения в извещение не включено требование обеспечения Заявителей жильем, что нарушает требования статьи 19 Конституции Российской Федерации. По мнению Заявителей, в качестве обременения по земельному участку, являющемуся предметом Аукциона (далее – Земельный участок), должны быть включены требования о предоставлении жилых помещений не 9, а 29 гражданам.

Аукционная документация не содержит обременение в виде возложения на победителя Аукциона обязанности по обеспечению жилой площадью пострадавших граждан-соинвесторов – Заявителя. При этом Организатор торгов обеспечил предоставление жилой площади отдельным пострадавшим гражданам-соинвесторам, что является нарушением принципа равенства прав и свобод человека и гражданина, предусмотренных частью 2 статьи 19 Конституции Российской Федерации.

Согласно позиции Организатора торгов сведения об ограничениях прав на Земельный участок в соответствии с кадастровой выпиской о Земельном участке от 18.02.2014 № МО-14/ЗВ-218314, отсутствуют. Требование о включении в качестве обременения Земельного участка обязательства застройщика об обеспечении жильем 29 граждан не основано на фактических обстоятельствах и законе.

Относительно довода жалобы Комиссией установлено следующее.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона должно содержать 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 или ведения дачного хозяйства).

Согласно статье 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под ограничением (обременением) понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве, ареста имущества и других).

В соответствии с пунктом 2 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации, могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- 1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;
- 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
- 3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;
- 4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Сведений о наличии зарегистрированных обременений Земельного участка Заявителями не представлено, Организатором торгов наличие таких обременений отрицается.

Доводы о нарушении статьи 19 Конституции Российской Федерации не

могут быть рассмотрены в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, так как статья 19 Конституции Российской Федерации не регулирует порядок организации и проведения торгов.

Довод Заявителей не обоснован.

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

#### РЕШИЛА:

Признать жалобу участников строительства жилого дома по адресу: Московская область, Воскресенский район, п. Белоозерский, мкр. № 2, квартал Б необоснованной.

Члены Комиссии:



С.Е. Муравьев



Т.Л. Ефремова



А.А. Мантиков

#### Примечание:

согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.