

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 2062эп**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 06.04.2016

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:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

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

Коссова Ю.С. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Строй Инвест» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, извещение о проведении торгов опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 031215/6987935/01 (далее – Аукцион), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 21.03.2016 № 27-09-01/23; от Заявителя – <...>, по доверенности от 24.02.2016 № 15; от Администрации городского округа Химки Московской области – <...>, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», после объявленного перерыва с 29.03.2016 до 06.04.2016,

**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 Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводу жалобы, в извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения об обременении муниципального имущества, право

аренды которого является предметом аукциона по лоту № 1.

Согласно позиции Организатора торгов, обременений муниципального имущества, право аренды которого является предметом Аукциона по лоту № 1, не имеется.

Относительно довода жалобы Комиссией установлено следующее.

Согласно подпункту 4 пункта 20 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).

В соответствии с частью 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на имущество и сделок с ним», государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – государственная регистрация прав) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на имущество и сделок с ним», государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации

ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, а в отношении объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия – безвозмездное пользование (ссуда). Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Заявителем и Администрацией городского округа Химки Московской области представлены документы, подтверждающие наличие зарегистрированных обременений (ограничений) в отношении земельного участка по лоту № 1 Аукциона, а именно: кадастровый паспорт земельного участка и письмо Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Московской области от 31.03.2016 № 35-2-30-377 о характеристиках земельного участка с кадастровым номером 50:10:0040201:257.

Дата объявления торгов – 03.12.2015.

Дата регистрации обременений в отношении земельного участка по лоту № 1 Аукциона – 10.12.2015.

Дата проведения Аукциона – 15.01.2016.

Таким образом, на дату проведения торгов земельный участок имел обременения.

Наличие (отсутствие) обременений является существенным условием договора, который заключается по итогам торгов.

При этом, в силу пункта 3 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Условия торгов указаны в извещении о проведении Аукциона, в котором отсутствуют сведения об обременениях земельного участка.

Условия договора, указанные в извещении о проведении торгов, не соответствуют условиям, на которых должен быть заключен договор аренды на момент проведения Аукциона.

Заключить договор по итогам Аукциона на условиях, определенных извещением о проведении торгов, невозможно.

Довод заявителя обоснован.

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

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Строй Инвест» обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Т.Л. Ефремова

Ю.С. Коссова

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.