

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 19379/24**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 01.07.2024

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) при организации и проведении аукциона в электронной форме № ПЗЭ-ДМ/23-612 по продаже земельного участка с кадастровым номером 50:04:0010903:3011, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Московской области, Дмитровского г.о., г. Дмитров, мкр. Подчерково, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000004794 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – <...> (доверенность от 10.05.2023 № 77/469-н/77-2023-4-969), представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 25.12.2023 № 31-08-122/23), 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), после объявленного перерыва с 24.06.2024 по 01.07.2024,

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

Согласно доводам жалобы:

1. Извещение о проведении Аукциона не содержит:

1.1. Документов, обосновывающих определение начальной (минимальной) цены (далее – НМЦ) Земельного участка.

1.2. Сведений о сроке, в течение которого Организатор торгов вправе отказаться от проведения Аукциона.

1.3. Сведений о всех видах разрешенного использования (далее – ВРИ) Земельного участка.

1.4. Информации о том, что Земельный участок находится в зоне санитарной охраны источников водоснабжения (далее – ЗСО).

2. Земельный участок не может быть предметом Аукциона в связи с подачей Заявителем заявления о предоставлении государственной услуги по предоставлению земельного участка без проведения торгов.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее:

1. Извещение о проведении Аукциона содержит все предусмотренные законодательством сведения.

2. Основания, предусматривающие невозможность проведения Аукциона, отсутствуют.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

В силу пункта 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

1.1. Пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрен исчерпывающий перечень сведений, которые должны содержаться в извещении о проведении аукциона.

Указание в извещении о проведении Аукциона сведений о сроке, в течение которого Организатор торгов вправе отказаться от проведения Аукциона пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не предусмотрено.

Довод Заявителя не обоснован.

1.2. Требования о размещении документов и сведений, обосновывающих назначенную НМЦ предмета Аукциона, в составе извещения о проведении Аукциона в пункте 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации также не установлены.

Пунктом 12 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что уполномоченный орган по своему выбору вправе установить НМЦ предмета Аукциона в размере кадастровой стоимости земельного участка.

Комиссией осмотрено извещение о проведении Аукциона на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в разделе «Документы и сведения», в составе которого размещено следующее:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 28.02.2023 № КУВИ-001/2023-51014462, представленная в составе извещения о проведении Аукциона, содержит следующую информацию: «кадастровая стоимость, руб.: 1026552»;

- Распоряжением Комитета по управлению имуществом Администрации Дмитровского городского округа Московской области от 13.03.2023 № 129-Р НМЦ предмета Аукциона установлена в размере 1 026 552,00 рублей.

Довод Заявителя не обоснован.

1.3. 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 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).

В составе извещения о проведении Аукциона представлена сводная информация Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 22.02.2023 № СИ-РГИС-9609366061 (далее – Заключение Мособлarquitectуры), согласно которой Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-2, приложенным к Заключению Мособлarquitectуры, описаны все ВРИ (основные, вспомогательные, условно разрешенные) для земельных участков, расположенных в территориальной зоне Ж-2.

Таким образом, в извещении о проведении Аукциона указаны все необходимые ВРИ Земельного участка.

Довод Заявителя не обоснован.

1.4. В соответствии с Заключением Мособлarquitectуры Земельный участок в зоне с особыми условиями использования и/или в санитарно-защитной зоне не расположен.

Кроме того, согласно выписке из ЕГРН от 28.02.2023 № КУВИ-001/2023-51014462, размещенной в извещении о проведении

Аукциона, Земельный участок в зоне с особыми условиями использования и/или в санитарно-защитной зоне также не расположен.

Документы, подтверждающие обратное, Заявителем не представлены, Комиссией не установлены.

Довод Заявителя не обоснован.

1.2. Пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлен исчерпывающий перечень оснований, при которых земельный участок не может быть предметом аукциона.

В соответствии с подпунктом 17 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении.

Из представленных документов и сведений, а также пояснений сторон, Комиссией установлено следующее.

20.12.2022 Заявитель обратился с заявлением о предоставлении государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, в собственность за плату без проведения торгов» (далее – Госуслуга).

17.02.2023 Администрацией Дмитровского городского округа (далее – Администрация) в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации на сайте <https://torgi.gov.ru/new> размещено извещение о предоставлении земельного участка.

03.03.2023 Заявителю отказано в предоставлении Госуслуги в связи с поступлением заявлений иных граждан о намерении участвовать в Аукционе.

14.03.2023 на сайте <https://torgi.gov.ru/new> опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Вместе с тем отказ в предоставлении Госуслуги был обжалован Заявителем в судебном порядке.

Решением Дмитровского городского суда Московской области от 21.08.2023 по делу №2А-2731/2023 исковые требования удовлетворены частично: признано незаконным решение Администрации об отказе в предоставлении Госуслуги с возложением на Администрацию обязанности повторного рассмотрения заявления Заявителя, а именно совершить действия, предусмотренные подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в отношении земельного участка.

Администрацией 15.03.2024, во исполнение решения суда, вступившего в законную силу 20.11.2023, на сайте <https://torgi.gov.ru/new> размещено извещение о предоставлении Земельного участка.

02.05.2024 Администрацией, в связи с поступлением заявлений иных граждан о намерении участвовать в Аукционе, принято повторное решение об отказе в предоставлении Госуслуги Заявителю.

Срок приема заявок на участие в Аукционе, в виду судебных споров, неоднократно продлялся Организатором торгов. Последним изменением в извещении о проведении Аукциона, опубликованным Организатором торгов 11.04.2024, установлено: «Дата и время окончания срока приема Заявок и начала их рассмотрения: 18.06.2024 в 18 час. 00 мин.».

Доказательств и сведений подтверждающих, что Земельный участок не может быть предметом Аукциона, Заявителем не представлено, Комиссией не установлено.

Дополнительно сообщаем, что вопросы, связанные с порядком исполнением решения суда и предоставлением Госуслуги, к компетенции Московского областного УФАС России не отнесены.

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.