

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 41861/23**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 09.11.2023

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:

<...>;

<...>;

<...>,

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 № АЗЭ-ХИМ/23-3351 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070417:4132, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Химки, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000007542 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Заявителя – <...> (доверенность от 11.02.2021), представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 20.12.2022 № 29-09-129/22) и представителя Администрации городского округа Химки Московской области (далее – Администрация) – <...> (доверенность от 13.01.2023 № 3), 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 – 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 и Администрации уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении

торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Извещение о проведении Аукциона содержит неполную информацию о Земельном участке, а именно отсутствуют сведения о:

- параметрах разрешенного строительства объекта;
- технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- геоподоснове;
- подъездных путях к Земельному участку и необходимости установления сервитута в связи с ограничением доступа к Земельному участку.

2. Акт осмотра Земельного участка не содержит информацию о таксации и породе расположенных на нем деревьев, что может повлечь за собой невозможность использовать Земельный участок согласно разрешенному виду его использования.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее.

1. Извещение о проведении Аукциона содержит сведения, предусмотренные пунктом 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации. В соответствии с актом осмотра Земельного участка доступ на Земельный участок не ограничен, ограждения отсутствуют.

2. Нормы Земельного кодекса Российской Федерации не накладывают на Организатора торгов обязанности по размещению информации о породах деревьев, располагающихся на предоставляемых посредством торгов земельных участках.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право аренды земельного участка определены пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым, 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 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).

Комиссией осмотрено извещение о проведении Аукциона, согласно пункту 2.5 которого: «Сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства: указаны в приложении к Сводной информации об оборотоспособности и градостроительных ограничениях земельного участка (прилагается). Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (прилагаются)».

Комиссией осмотрены документы, размещенные на сайте <https://torgi.gov.ru/new> под реестровым номером 21000004710000007542 во вкладке «Документы и сведения» (раздел «Документы лота»).

Информация о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на Земельном участке содержится в правилах землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Солнечногорск Московской области, утвержденных постановлением Администрации городского округа Солнечногорск Московской области от 21.04.2021 № 592.

Сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на Земельном участке содержатся в письме Государственного казенного учреждения Московской области «Агентство развития коммунальной инфраструктуры».

Указанные документы являются неотъемлемой частью Аукционной документации и доступны для ознакомления без ограничений.

В соответствии с пунктом 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

В силу пункта 17 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации. Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

Комиссией осмотрена выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.08.2023 № КУВИ-001/2023-189334524, содержащая

сведения о Земельном участке и являющаяся неотъемлемой частью Аукционной документации, согласно которой сведения о публичном сервитуте отсутствуют.

Согласно акту осмотра Земельного участка от 06.06.2023, составленному уполномоченным лицом Администрации: «Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен».

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

Норму, накладывающую на Организатора торгов обязанности по размещению в составе извещения о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и аукционной документации документов и сведений о геоподоснове и подъездных путях к таким земельным участкам, Земельный кодекс Российской Федерации не содержит.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Согласно пункту 2.5 извещения о проведении Аукциона: «Сведения о наличии или отсутствии ограничений оборотоспособности и ограничений в использовании земельного участка: указаны в Сводной информации об оборотоспособности и градостроительных ограничениях земельного участка (прилагается), письме ОМС (прилагается), акте осмотра Земельного участка (прилагается): Полностью расположен: Третья подзона аэродрома Москва (Шереметьево) Подзона третья Сектор 3.1; Шестая подзона аэродрома Москва (Шереметьево) Подзона шестая. Использовать Земельный участок в соответствии с требованиями: -Воздушного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны».

Согласно акту осмотра Земельного участка от 06.06.2023: «Земельный участок покрыт древесно-кустарниковой растительностью».

Требований к указанию в извещении о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и аукционной документации информации о таксации и породе деревьев, расположенных на таком земельном участке, Земельный кодекс Российской Федерации не содержит.

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.