

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 45972**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 26.12.2019

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;  
Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;  
Ла-У Е.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,  
рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ППС» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Государственного казенного учреждения Московской области «Региональный центр торгов» (далее – Организатор торгов) при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080102:2369, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 111219/6987935/04 (далее – Аукцион), в присутствии представителя от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 18.12.2019 № 132; в отсутствие Заявителя, 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 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 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило в адрес Заявителя и Организатора торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводу жалобы на Земельном участке находится самовольная

постройка, на снос которой отсутствует решение уполномоченного органа местного самоуправления.

Согласно позиции Организатора торгов пунктом 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлен исчерпывающий перечень документов, которые должны быть в обязательном порядке приложении к извещению о проведении аукциона. В связи с чем, решение органа местного самоуправления о сносе самовольной постройки к обязательным приложениям к извещению о проведении аукциона не относится. Сведения об обязательстве по сносу самовольной постройки указаны в пункте 2.5 извещения о проведении Аукциона в соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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 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);

– сведения об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

– сведения об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее

приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев.

Пунктом 2.5 извещения о проведении Аукциона определено, что: «На Земельном участке расположена самовольная постройка: нестационарный торговый объект, в отношении которого принято решение о сносе, и в сроки, установленные указанным решением, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Победитель или иное лицо, с которым заключается договор аренды Земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, обязан за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц осуществить снос самовольной постройки, расположенной на Земельном участке, в срок, не превышающий двенадцати месяцев с момента заключения договора аренды Земельного участка, в соответствии с пунктом 7.1. статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации».

В соответствии с частью 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона в том числе, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 7.1 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в случае, если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки либо

решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами (далее – приведение в соответствие с установленными требованиями), договор аренды, заключаемый в отношении такого земельного участка, должен предусматривать обязательство арендатора за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц осуществить снос самовольной постройки в срок, не превышающий двенадцати месяцев, если было принято решение о сносе самовольной постройки, а если было принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, – обязательство арендатора осуществить снос самовольной постройки или представить в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденную проектную документацию по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев, и осуществить последующее приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий трех лет.

Пунктом 17 перечня поручений комиссии по пресечению самовольного строительства и освобождению самовольно занятых земельных участков в городском округе Солнечногорск Московской области от 13.11.2019 принято решение о демонтаже самовольно возведенного объекта в границах Земельного участка.

Данное решение закреплено в пункте 1 постановления Администрации городского округа Солнечногорск Московской области от 08.10.2019 № 1757 «О внесении изменений в постановление администрации городского округа Солнечногорск Московской области от 9 сентября 2019 года № 1576 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080102:2369, площадью 945 кв.м., с видом разрешенного использования – «магазины», расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, пересечение улицы Банковская и улицы Дзержинского», являющегося неотъемлемой частью извещения о проведении Аукциона.

Действующим законодательством Российской Федерации не установлено требование к организатору торгов о размещении решения органа местного самоуправления о сносе самовольной постройки, расположенной на территории земельного участка, являющегося предметом торгов.

Доказательств, опровергающих позицию Организатора торгов Заявителем не представлено.

Довод Заявителя не обоснован.

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

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу ООО «ППС» необоснованной.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Ю.С. Коссова

Е.А. Ла-У

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.