

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 27123
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 22.07.2020

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 Московского областного УФАС России;

Радченко Д.А. – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Строилова А.А. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Юнитекс» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Государственного казенного учреждения Московской области «Региональный центр торгов» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 300420/6987935/07 (далее – Аукцион), в присутствии представителя Организатора торгов – ██████████, действующей по доверенности от 18.12.2019 № 133, Заявителя – ██████████

██████████ действующей по доверенности от 15.07.2020 № 1, 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 объявленных перерывов с 15.07.2020 по 21.07.2020 и с 21.07.2020 по 22.07.2020,

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

Согласно доводам жалобы:

1. Участок, право аренды которого является предметом Аукциона, находится в охранной зоне памятника культуры, в связи с чем на части земельного участка невозможно строительство. Площадь охранной зоны вместе

с тем в Аукционной документации отсутствует.

2. В Аукционной документации отсутствуют сведения о возможности получения разъяснений положений документации.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Вся информация об ограничениях использования земельного участка имеется в извещении о проведении Аукциона, в том числе в графическом виде.

2. Земельный кодекс не содержит требований об указании в извещении о проведении аукциона порядка дачи разъяснений. Вместе с тем, в случае обращения кого-либо из потенциальных участников Аукциона за разъяснениями, Организатор торгов предоставляет соответствующие разъяснения, что подтверждается перепиской с Заявителем.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона должны содержаться 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).

К извещению о проведении Аукциона приложено заключение Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 20.03.2020 № 28Исх-10497/49 на земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0020102:2369, площадью 945 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, г. Солнечногорск, пересечение улицы Банковская и улицы Дзержинского, площадью 945 кв.м).

В соответствии с указанным документом земельный участок, являвшийся предметом Аукциона:

- частично расположен в охранный зоне «Дворец путевой: главный

корпус, кон 1770-х г.; флигель, 1786 г.», режим ОЗ-2;

- частично расположен в зоне регулирования застройки хозяйственной деятельности «Дворец путевой: главный корпус, кон 1770-х г.; флигель, 1786 г.», режим Р-3.

Указанные сведения о расположении земельного участка в зонах с особыми условиями использования территории были отражены в пункте 2.5 извещения о проведении Аукциона.

Согласно приложенным к извещению письмам Главного управления от 23.04.2020 № 35Исх-2251 и от 28.04.2020 № 35Исх-2335, в зоне регулирования застройки хозяйственной деятельности, в которой частично расположен земельный участок, не запрещено строительство объектов капитального строительства, временных зданий и сооружений, а лишь предусмотрены некоторые ограничения при осуществлении указанной деятельности. Вместе с тем, в связи с расположением части земельного участка в охранной зоне, на данной части земельного участка запрещено строительство объектов капитального строительства: зданий и сооружений, за исключением строительства инженерных сетей сооружений, подземных автомобильных стоянок, подземных пешеходных переходов.

При этом извещение о проведении Аукциона содержало схему расположения земельного участка в указанных зонах с особыми условиями использования территории (письмо Главного управления от 28.04.2020 № 35Исх-2335), на которой имеются графические отметки зоны, в которой запрещено строительство.

Перечисленные документы приложены к извещению о проведении Аукциона и доступны для ознакомления.

Извещение о проведении Аукциона содержало сведения, подлежащие указанию в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод не обоснован.

2. Пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлен исчерпывающий перечень информации, которая должна содержаться в извещении о проведении аукциона, в частности о предмете аукциона.

Земельный кодекс Российской Федерации не содержит требования об указании в извещении о проведении аукциона порядка предоставления разъяснений заинтересованным лицам.

Порядок организации и проведения Аукциона регламентирован статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации. При этом указанные нормы не возлагают на организатора Аукциона обязанность обеспечить разъяснения положений извещения о проведении Аукциона.

При этом Заявитель обращался за разъяснениями положений Аукционной документации и получил разъяснения, что подтверждается представленной Организатором торгов перепиской.

Довод не обоснован.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Юнитекс» необоснованной.

Члены Комиссии:



К.В. Иванюженко

Д.А. Радченко

А.А. Строилова

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.