

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 40854/23
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 01.11.2023

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) и арендодателя – Администрации Сергиево-Посадского городского округа Московской области (далее – Администрация) при организации аукциона в электронной форме № АЗГЭ-СП/23-3087 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130432:698, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Сергиево-Посадского городского округа Московской области, извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000007274 (далее – Аукцион, Земельный участок), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя, представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 20.12.2022 № 29-09-129/22), представителя Администрации – <...> (доверенность от 14.09.2023 № 145-д), 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,

а именно в нарушение требований подпункта 2 пункта 88 Порядка проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденного Приказом ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 (далее – Порядок) размещено две фотографии Земельного участка вместо трех фотографий.

2. Организатор торгов в Аукционной документации разместил недостоверную и противоречивую информацию, а именно:

– Сводная информация Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 24.05.2023 № СИ-РГИС-1000276629110002766291 (далее – Сводная информация) содержит в себе сведения о частичном расположении Земельного участка в водоохраной зоне и прибрежной защитной полосе;

– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 16.08.2023 № КУВИ-001/2023-187228479 (далее – ЕГРН, Выписка) не содержит в себе каких-либо данных о расположении Земельного участка в водоохраной зоне и прибрежной защитной полосе.

3. Земельный участок не может являться предметом Аукциона в связи с невозможностью его использования по целевому назначению (для индивидуального жилищного строительства) в виду следующих обстоятельств:

– Земельный участок не обеспечен доступом (проходом или проездом) к нему;

– Земельный участок полностью расположен в водоохраной зоне;

– Согласно информационному письму Государственного казенного учреждения Московской области «Агентство развития коммунальной инфраструктуры» (приложенному к извещению о проведении Аукциона) возможность подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжения) на Земельном участке отсутствует.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее.

1. Реализация Земельного участка осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, а не Порядком. Требование о наличии в извещении о проведении Аукциона фотоматериалов Земельным кодексом Российской Федерации не предусмотрено.

2. Сведения, содержащиеся в Сводной информации, не противоречат сведениям, содержащимся в Выписке.

3. Земельный участок возможно использовать в соответствии с видом его разрешенного использования.

Администрация поддержала позицию Организатора торгов.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлен перечень сведений, который должен содержаться в извещении о проведении Аукциона.

Требование размещения в извещении о проведении аукциона фотоматериалов пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не предусмотрено.

Норма Порядка, на которую ссылается Заявитель в своей жалобе, не регулирует порядок организации и проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В силу пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении Аукциона должно содержать в себе, 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).

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) ЕГРН является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Законом о государственной регистрации недвижимости недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Законом о государственной регистрации недвижимости.

Согласно с пунктом 22 Приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки,

состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» в записи кадастра недвижимости о земельном участке указывается, в том числе площадь земельного участка в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра с указанием погрешности вычисления.

Комиссией осмотрен пункт 1 таблицы 2 Сводной информации, согласно которому Земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории (водоохранная зона, прибрежная защитная полоса), а именно: «водоохранная зона (приток реки Вондига): 1149 кв.м.», «прибрежная защитная полоса реки (приток реки Вондига): 349, 56 кв.м.»

Комиссией осмотрена Выписка, согласно которой: «сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: данные отсутствуют».

Согласно пункту 2.5 Извещения о проведении Аукциона площадь Земельного участка составляет 1896 кв. м.

На основании Сводной информации:

– часть Земельного участка, расположенная в водоохраной зоне, составляет 1149.91 кв.м;

– часть Земельного участка, расположенная в прибрежной защитной полосе реки, составляет 349.56 кв.м;

– часть Земельного участка, не расположенной в водоохраной зоне и в прибрежной защитной полосе реки, составляет: $1896 - 1149.91 - 349.56 = 746.09$ (кв.м).

Таким образом, Земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории. В связи с этим, в Выписке указано, что сведения о полном расположении земельного участка в зоне с особыми условиями использования территории отсутствуют.

Учитывая изложенное, сведения, содержащиеся в Сводной информации, не противоречат сведениям, содержащимся в Выписке.

Довод Заявителя не обоснован.

3. В соответствии с подпунктом 5.1 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями

использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона.

Согласно пункту 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).

В соответствии с пунктом 1 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю – ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий.

В силу пункта 6 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации ограничения прав на землю подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

На основании части 5 статьи 8 Закона о государственной регистрации недвижимости в кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества, в том числе сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, границах публичного сервитута, включая ограничения

по использованию земельного участка, установленные для такой зоны, территории или в связи с установлением публичного сервитута.

Пункт 1 статьи 10 Закона о государственной регистрации недвижимости устанавливает перечень сведений о зонах с особыми условиями использования территорий, которые вносятся в реестр границ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Закона о государственной регистрации недвижимости органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов), в том числе:

- об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения; о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка; об установлении соответствия между видом разрешенного использования земельного участка, указанным в заявлении об установлении соответствия вида разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков;

- об утверждении правил землепользования и застройки либо о внесении изменений в правила землепользования и застройки, если такими изменениями предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление или изменение границ территориальных зон;

- об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий.

Комиссией осмотрена Выписка, согласно которой:

- 1) «вид разрешенного использования Земельного участка – для индивидуального жилищного строительства»;

- 2) «сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: данные отсутствуют».

Согласно Сводной информации Земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории.

Заявителем не представлено документов, опровергающих информацию, содержащуюся в Аукционной документации, и подтверждающих довод, об ограничениях использования Земельного участка в зоне с особыми условиями использования территории, не позволяющих использовать Земельный участок в соответствии с его целевым назначением, указанным в извещении о проведении Аукциона.

Также, Заявителем не доказано, что к Земельному участку нет проезда для его целевого использования.

Кроме того, довод Заявителя о том, что из-за отсутствия возможности подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжения) на Земельном участке несостоятелен в связи со следующим.

В соответствии с пунктом 16 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. В целях статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса Российской Федерации;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

По смыслу пункта 16 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации, строительство объекта капитального строительства на Земельном участке, входящем в водоохранную зону, возможно при условии оборудования такого объекта соответствующими сооружениями охраны водных объектов. При этом сооружением охраны водных объектов может являться как централизованная система водоотведения (канализация), так и иные предусмотренные в пункте 16 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации сооружения, например, локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (индивидуальные очистные сооружения), не требующие возможности подключения объекта капитального строительства к системе водоотведения.

Таким образом, отсутствие возможности подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжения) на Земельном участке не является препятствием для его использования по целевому назначению (индивидуальное жилищное строительство).

Довод Заявителя не обоснован.

Рассмотрение заявок на участие в Аукционе состоялось 10.10.2023. Согласно протоколу рассмотрения заявок от 10.10.2023 № АЗГЭ-СП/23-3087 Аукцион признан состоявшимся.

В соответствии с протоколом о результатах Аукциона от 12.10.2023 № АЗГЭ-СП/23-3087, Заявитель признан победителем Аукциона, с которым заключается договор аренды Земельного участка.

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.