

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 24522/23
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 17.07.2023

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 – Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского городского округа Московской области (далее – Комитет) при организации и проведении аукциона в электронной форме № АЗГЭ-ОД/23-564 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:20:0060201:342, находящегося в муниципальной собственности, расположенного на территории Одинцовского городского округа Московской области, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000004753 (далее – Аукцион, Земельный участок), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 20.12.2022 № 29-09-143/22), без участия 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 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, Комитету и оператору электронной торговой площадки уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводу жалобы Земельный участок, право аренды которого

реализовано на Аукционе, не обеспечен доступом (проходом или проездом от земельных участков общего пользования) в обязательном порядке при его формировании. Проезд к Земельному участку осуществляется по соседнему земельному участку. По мнению Заявителя, Аукцион необходимо отменить.

Организатор торгов с доводом жалобы не согласился и пояснил, что наличие доступа к Земельному участку от земель общего пользования устанавливается на этапе подготовки межевого плана, кроме того в составе извещения о проведении Аукциона имеется акт визуального осмотра Земельного участка, согласно которому доступ к Земельному участку свободный.

Относительно довода жалобы Комиссией установлено следующее.

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 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 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 08.02.2023 № КУВИ-001/2023-30330553 (приложение № 2 Аукционной документации), согласно которой сведения о публичном сервитуте отсутствуют.

Согласно акту визуального осмотра Земельного участка от 20.02.2023,

составленному уполномоченным лицом Комитета (приложение № 3 Аукционной документации): «Участок не огорожен, свободен от строений, сооружений, объектов незавершенного строительства. Доступ на земельный участок свободный (неограничен)».

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

Вопросы, связанные с возможными нарушениями при формировании Земельного участка, не могут быть рассмотрены антимонопольным органом в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Указания на какие-либо иные действия (бездействие) Организатора торгов и Комитета, которые могут нарушать порядок организации и проведения Аукциона, в жалобе Заявителя отсутствуют.

Рассмотрение заявок на участие в Аукционе состоялось 31.05.2023. Согласно протоколу рассмотрения заявок от 31.05.2023 № АЗГЭ-ОД/23-564 Аукцион признан несостоявшимся, Заявитель признан единственным участником, с которым заключается договор аренды Земельного участка.

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.