

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 36953
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 25.09.2020

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;

Ла-У Е.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:11:0010207:102, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Красногорск Московской области (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 250620/6987935/09 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...>, по доверенности от 30.12.2019 № 30-09-01/112; представителя Администрации городского округа Красногорск Московской области без подтверждения полномочий, 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 объявленного перерыва с 22.09.2020 до 25.09.2020

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 в адрес Заявителя и Организатора торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы Заявителя:

1. В Аукционной документации неоднозначно трактуется информация о допустимых параметрах разрешенного строительства в границах Земельного участка.

2. Организатор торгов установил избыточные требования по внесению задатка для участия в Аукционе. Размер задатка для участия в Аукционе необоснованно завышен.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее:

1. Аукцион организован в соответствии с законодательством Российской Федерации и Аукционной документацией. Сведения о Земельном участке, в том числе информация о предельных параметрах разрешенного строительства в границах Земельного участка, указаны в Аукционной документации в полном объеме.

2. Земельный кодекс Российской Федерации не устанавливает нижнюю и верхнюю границы размера задатка, Арендодатель самостоятельно устанавливает размер и порядок внесения задатка.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 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:

– в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

– 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 силу части 2 статьи 43 Водного кодекса Российской Федерации определено, что для водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, устанавливаются зоны санитарной охраны в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. В зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Санитарно-эпидемиологические требования к организации и эксплуатации зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения определены СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2020 № 10 (далее – СанПиН 2.1.4.1110-02).

Проект установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП утвержден решением Исполкома Моссовета и Мособлисполкома от 17.04.1980 № 500-1143 (далее – Решение).

Согласно Решению в границах первого пояса запрещается:

1. Постоянное и временное проживание лиц, не связанных непосредственно с работой на водопроводных сооружениях.
2. Какое бы то ни было строительство, не связанное с техническими или санитарно-техническими нуждами водопроводных сооружений.
3. Загрязнение почвы и водоемов, спуск в водоем каких бы то ни было сточных вод (даже очищенных).

Второй пояс охватывает территорию, непосредственно окружающую

источники водоснабжения и их притоки.

Во втором поясе запрещается такое использование территории или источников водоснабжения, которое может вызвать качественное или количественное ухудшение последних.

В соответствии с этим всякого рода строительство, уничтожение насаждений, проведение железнодорожных и автотранспортных путей, использование водоемов для полива земельных участков и для сельскохозяйственных нужд, мероприятий по физкультуре, купанию и т.п. допускается в пределах второго пояса только с особого разрешения органов государственной санитарной инспекции.

Вопрос отвода земельных участков под строительство во втором поясе зон санитарной охраны необходимо предварительно согласовывать с Московской городской и Московской областной санэпидстанциями, Московско-Окским бассейновым управлением Минводхоза РСФСР и Управлением водопроводно-канализационного хозяйства Мосгорисполкома.

Во втором поясе выделена режимная «жесткая» зона, в которую входят прибрежные участки канала им. Москвы, его водохранилища и участки Москвы-реки по 150 м в обе стороны.

В этой зоне воспрещается всякое строительство и обработка земли с применением навозного удобрения, воспрещается стирка белья, водопой и купанье скота.

Комиссией осмотрена Аукционная документация, в составе которой имеется заключение Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 19.06.2020 № 28Исх-24213/27 в отношении Земельного участка (далее – Заключение).

В соответствии с подпунктом 5 Таблицы 1 Заключения Земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории в соответствии с Решением, имеется примечание, что сведения подлежат уточнению с учетом требований нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Согласно подпункту 5.1 Таблицы 1 Заключения Земельный участок не расположен в хоне с особыми условиями использования территории в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 и иными нормативными правовыми актами в сфере санитарного законодательства.

Комиссией осмотрена карта градостроительного зонирования с отображением границ населенных пунктов, входящих в состав городского округа, границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия и границ территорий исторических поселений, согласно которой Земельный участок не расположен в границах зоны с особыми условиями, в том числе в зонах санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Абзацы 4 и 5 пункта 3 Решения, согласно которым установлены ограничения при строительстве на участках, расположенных во втором поясе

зон санитарной охраны, признаны утратившими силу постановлением Правительства г. Москвы от 04.12.2018 № 1459-ПП «О признании утратившими силу отдельных положений решения исполнительных комитетов Московского городского и Московского областного Совета народных депутатов от 17.04.1980 № 500-1143» и постановлением Правительства Московской области от 08.10.2018 № 708/34 «О внесении изменений в приложение № 1 к решению исполнительных комитетов Московского городского и Московского областного Совета народных депутатов от 17.04.1980 № 500-1143 «Об утверждении проекта красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП».

Во исполнение требований Земельного кодекса Российской Федерации в Аукционной документации предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства указаны в приложении к Заключению.

Заявителем не представлены документы, опровергающие информацию, содержащуюся в Аукционной документации, в том числе в Заключении.

Норма закона, нарушенная Организатором торгов в процессе организации Аукциона, Заявителем не приведена.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с частью 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»).

На основании подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона, которое в том числе должно включать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Согласно Аукционной документации размер задатка для участия в Аукционе составляет 1 032 831, 00 рублей, НДС не облагается; начальная цена предмета Аукциона – 1 032 831, 00 рублей, НДС не облагается.

Пунктом 21 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 указанной статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Установление размера задатка, не превышающего начальную цену предмета Аукциона, не нарушает нормы Земельного кодекса Российской Федерации.

Заявитель на норму закона, обязывающую Организатора торгов устанавливать размер задатка, отличный от указанного в Аукционной документации, не сослался.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Д.А. Радченко

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.