

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 4634/23**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 16.02.2023

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:

<...> – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – главный специалист-эксперт 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 и проведении аукциона № АЗГЭ-ГОКО/22-3659 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:34:0040203:1631, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории городского округа Коломна Московской области (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000003651 (далее – Аукцион), без участия Заявителя; при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 20.12.2022 № 29-09-143/22), 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 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, Организатора торгов

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

Согласно доводам жалобы:

1. Земельный участок полностью расположен в водоохраной зоне и в зоне приаэродромной территории, что указывает на наличие ограничений использования Земельного участка и требует раскрытия информации о таких ограничениях и способах их определения. Вместе с тем, извещение о проведении Аукциона не содержит информации, касающейся соответствующих ограничений использования Земельного участка, что не позволило Заявителю получить исчерпывающую информацию о Земельном участке, правах на его использование и об ограничениях этих прав.

2. В нарушение пункта 7 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Организатором торгов определена электронная форма проведения Аукциона.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее:

1. Извещение о проведении Аукциона содержит полную информацию о Земельном участке в соответствии с пунктом 12 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Положения статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации применяются со дня вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков и аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Законодательство не содержит запрета на проведение в электронной форме аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков. Проведение Аукциона осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать 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).

Комиссией осмотрено извещение о проведении Аукциона, которое содержит следующую информацию:

Пункт (документ) извещения	Содержание
Пункт 2.5 извещения	Сведения о наличии или отсутствии ограничений оборотоспособности и ограничений в использовании земельного участка: указаны в постановлении Администрации Городского округа Коломна Московской области от 11.11.2022 № 3710 «О проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Коломна, д. Солосцово» (Приложение 1), Сводной информации об оборотоспособности и градостроительных ограничениях земельного участка от 27.09.2022 № СИ-РГИС-6345158601 (Приложение 4), письме заместителя Главы Администрации Городского округа Коломна Московской области от 02.11.2022 № 120Исх-15454/2022 (Приложение 4), акте осмотра (обследования) Земельного участка от 04.10.2022 № 1524 (Приложение 4), в том числе Земельный участок: 4 - полностью расположен в водоохранной зоне (р. Коломенка); - полностью расположен: Аэродром Коломна (Коробчеево) Приаэродромная территория аэродрома. Использовать Земельный участок в соответствии с требованиями: - Водного кодекса Российской Федерации - Воздушного кодекса Российской Федерации; - Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны».
Подпункт 1.1.1 пункта 1.1 постановления Администрации Городского округа Коломна Московской области от 11.11.2022 № 3710 (приложение № 1 к извещению)	Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне (р. Коломенка). Использовать земельный участок в соответствии с требованиями Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ. Земельный участок полностью расположен: Аэродром Коломна (Коробчеева). Приаэродромная территория аэродрома. Использовать земельный участок в соответствии с требованиями Воздушного кодекса Российской Федерации, Федерального Закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ.
Пункт 1 таблицы 2	Градостроительные ограничения: водоохранная (рыбоохранная)

сводной информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 27.09.2022 № СИ-РГИС-6345158601 (приложение № 4 извещения)	зона (сведения подлежат уточнению); Сведения: полностью расположен в водоохранной зоне (р. Коломенка); Источник информации: Генеральный план Коломенского городского округа Московской области, утвержденный решением Совета депутатов Коломенского городского округа Московской области от 28.12.2018 № 440 (в редакции от 09.10.2020 № 653). Градостроительные ограничения: приаэродромная территория; Сведения: расположен полностью: Аэродром Коломна (Коробчеева), приаэродромная территория аэродрома. Источник: ИСОГД Московской области.
--	---

Таким образом, извещение о проведении Аукциона содержит сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с пунктом 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 указанной статьи.

Пунктом 2 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что аукцион не проводится в электронной форме в случаях, если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства.

Согласно части 4 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации порядок проведения аукциона в электронной форме устанавливается федеральным законом.

В соответствии с пунктом 7 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» положения статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации применяются со дня вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Федеральный закон, определяющий порядок проведения аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не принят.

Таким образом, действующее законодательство не содержит запрета на проведение аукционов по продаже и аренде земельных участков в электронной форме.

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.