

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 39150**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 07.10.2020

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;

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

Толстобров И.С. – 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 аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:19:0030315:187, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Рузского городского округа Московской области (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 290620/6987935/17 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя, представителя Организатора торгов – <...>, по доверенности от 10.09.2020 № 30-09-38/20; представителей Администрации Рузского городского округа Московской области (далее – Администрация) – <...>, <...>, по доверенности от 02.10.2020 № 88ДСП, 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 05.10.2020 до 07.10.2020

**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 содержатся сведения о наличии обременения на Земельном участке, ограничивающие право на его пользование, ввиду расположения Земельного участка в зоне с особыми

условиями использования территории в соответствии Решением Исполкома Моссовета и Мособлисполкома от 17.04.1980 № 500-1143 «Об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП» (далее – Решение).

2. Организатор торгов установил срок аренды Земельного участка, отличный от запрошенного Заявителем в заявлении о предоставлении Земельного участка в аренду путем проведения Аукциона.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее:

1. Сообщение: «Внимание! В соответствии со статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, расположенные в первом и втором поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно- бытового водоснабжения. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность» носит информационный характер и не свидетельствует об ограничении оборотоспособности Земельного участка и неверно интерпретирован Заявителем как сведения об имеющихся ограничениях оборотоспособности Земельного участка.

2. Относительно довода № 2 Организатором торгов пояснения не представлены.

Согласно позиции Администрации:

1. Администрация поддержала позицию Организатора торгов.

2. Срок аренды Земельного участка определен в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации.

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.

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 30.04.2020 № 28Исх-16925 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 зоне с особыми условиями использования территории в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 и иными нормативными правовыми актами в сфере санитарного законодательства.

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.

Лицами, участвующими в рассмотрении настоящей жалобы, не представлены документы, опровергающие информацию, содержащуюся в Аукционной документации, в том числе в Заключении.

Соответственно, какие-либо документы, подтверждающие расположение Земельного участка в зоне первого и второго поясов санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого или хозяйственно-бытового водоснабжения отсутствуют.

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

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В силу пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

Норму, обязывающую Организатора торгов устанавливать срок аренды Земельного участка в соответствии указанным в заявлении Заявителя о предоставлении Земельного участка в аренду посредством Аукциона, Земельный кодекс Российской Федерации не содержит.

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

Е.А. Ла-У

И.С. Толстобров

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.