

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 13592/23
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 03.05.2023

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:

<...> Московского областного УФАС России;

<...> Московского областного УФАС России;

<...> 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 в электронной форме № АЗЭ-СП/23-544 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:05:0040228:729, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Сергиево-Посадского городского округа Московской области, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000004755 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 20.12.2022 № 29-09-143/22), представителя Администрации Сергиево-Посадского городского округа Московской области (далее – Администрация), 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), после объявленного перерыва с 26.04.2023 по 03.05.2023

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. В извещении о проведении Аукциона (далее – Извещение) указан недостоверный срок аренды Земельного участка – 13 лет 2 месяца. По мнению

Заявителя, договор аренды Земельного участка должен быть заключен на 20 лет в соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. В нарушение подпункта 5.1 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации право аренды Земельного участка неправомерно выставлено на Аукцион, поскольку Земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с режимом «РЗ», а именно: зона охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540 – 1550 гг».

3. Администрация и Организатор торгов не провели государственную историко-культурную экспертизу Земельного участка до его реализации на Аукционе.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее.

1. Срок аренды Земельного участка установлен в соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации и на основании постановления Администрации от 09.03.2023 № 380-ПА «О проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка» (далее – Постановление № 380-ПА).

2. Земельный участок имеет ограничения прав, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Особенности использования Земельного участка указаны в Аукционной документации, строительство в границах Земельного участка не запрещено. Требования Земельного кодекса Российской Федерации при выставлении Земельного участка на Аукцион Организатором торгов соблюдены.

3. Действующее законодательство не возлагает на Организатора торгов и Администрацию обязанность проводить государственную историко-культурную экспертизу до выставления Земельного участка на Аукцион.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно подпункту 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 указанного пункта и пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, подпункт 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает общие требования к сроку договора аренды земельного участка, а подпункты 2 и 3 указанной статьи содержат требования к сроку аренды земельных участков в частных случаях.

Подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка

в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

В силу пункта 9 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 указанной статьи.

В соответствии с пунктом 10 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности – граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Комиссией рассмотрено Постановление № 380-ПА, согласно которому Аукцион проводится не в порядке, определенном статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, ограничение участия в Аукционе для юридических лиц не установлено, а подпункт 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации не может быть применен.

Довод Заявителя не обоснован.

2. 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 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон 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 из Единого государственного реестра недвижимости от 08.02.2023 № КУВИ-001/2023-31035146 (приложение № 2 Аукционной документации), согласно которой:

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

2) статьей 56 Земельного Кодекса Российской Федерации предусмотрены ограничения прав на Земельный участок на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 29.04.2015 № 1341 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540 – 1550 гг.», включенного в Список всемирного наследия, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон» (далее – Приказ);

3) вид объекта реестра границ – зона с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ).

На основании сводной информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 09.02.2023 № СИ-РГИС-765599701 (приложение № 4 Аукционной документации) Земельный участок расположен в границах зоны «Ж-2»: зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (пункт 4 таблицы № 2).

В соответствии с письмом Главного управления культурного наследия Московской области от 13.02.2023 № 35Исх-860 (приложение № 4 Аукционной документации) Земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с режимом «РЗ» (участок «РЗ-7»). Освоение территории Земельного участка, в том числе строительство жилых объектов, возможно в строгом соответствии с Приказом и при условии проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Таким образом, ограничения использования Земельного участка в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540 – 1550 гг.» (участки с режимом «РЗ») определены Приказом.

Согласно пункту 2.5 Извещения вид разрешенного использования Земельного участка: для индивидуального жилищного строительства.

Заявителем не представлено документов, опровергающих информацию, содержащуюся в Аукционной документации, и подтверждающих довод, об ограничениях использования Земельного участка в ЗОУИТ, не позволяющих использовать Земельный участок в соответствии с его целевым назначением, указанным в Извещении.

Довод Заявителя не обоснован.

3. 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.

Порядок образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона определены пунктом 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Требование, предъявляемое Организатору торгов и Администрации, о проведении государственной историко-культурной экспертизы земельного участка при подготовке к проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Земельный кодекс Российской Федерации не содержит.

Норма закона, нарушенная Организатором торгов и Администрацией, Заявителем не приведена, Комиссией не установлена.

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.