

<...>

Жалоба на проведение торгов  
в рамках статьи 18.1 ФЗ от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»

Организатор торгов - Комитет по конкурентной политике Московской области, место нахождения и почтовый адрес - Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 1, номер телефона - +74955627230, Арендодатель – Администрация городского округа Красногорск Московской области.

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе – 06.10.2020 г., дата проведения аукциона – 09.10.2020 г.

Комитетом по конкурентной политике Московской области было опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (сайт - <https://torgi.gov.ru>) извещение о продаже права на заключение договоров аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:11:0010207:102 (извещение № 250620/6987935/09).

1. В соответствии с подпунктом 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).

Согласно аукционной документации (лист единого документа – 2,3): Земельный участок

расположен в зоне с особыми условиями использования территории в соответствии с 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» (\*\*) (Сведения подлежат уточнению с учетом требований нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения);

Использовать Земельный участок в соответствии с требованиями решения 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» и иными нормативными правовыми актами в сфере санитарного законодательства (сведения подлежат уточнению).

- полностью расположен в водоохранной зоне водного объекта;
- полностью расположен в зоне прибрежной защитной полосы (водный объект).

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.

Учитывая, что данные сведения подлежат уточнению, мною ранее была жалоба в УФАС России по Московской области с просьбой проверить законность действий организатора торгов в части неоднозначности понимания информации о допустимых параметрах разрешенного строительства в границах земельного участка.

Комиссией УФАС в рамках рассмотрения дела №36953 жалоба признана необоснованной. В тоже время Комиссией установлены следующие обстоятельства (лист решения – 4):

«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 зоне 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.»**

Таким образом, можно констатировать два утверждения:

1. Согласно аукционной документации в отношении земельного участка имеются ограничения прав, объект полностью расположен в водоохранной зоне водного объекта, полностью расположен в зоне прибрежной защитной полосы (водный объект),
2. Комиссией УФАС России по Московской области установлено, что данный земельный участок не расположен в границах зоны с особыми условиями.

Исходя из вышеизложенного, аукционная документация содержит сведения, не соответствующие действительности, не содержит однозначно понимаемой информации об ограничениях в отношении земельного участка.

Очевидно, что аукционная документация не может содержать сведения, которые носят вероятностный характер («может быть – может нет»), однако вероятность целиком и полностью зависит от организатора торгов и его желания провести необходимый анализ имеющейся на руках градостроительной документации.

Данная информация влияет на принятие решения об участии/неучастии в аукционе любого заинтересованного лица, так как застройщик заинтересован в приватизации земельного участка, на котором расположено созданное им здание по «льготной ставке»

приобретения с целью дальнейшего определения пределов своих прав и правовой судьбы принадлежащего участка, т.е. обладает на этапе подачи заявок на участие в аукционе защищаемым законом материально-правовым законным интересом.

Прошу рассмотреть вопрос законности действий организатора торгов, в том числе, в части соблюдения требований земельного законодательства о предоставлении потенциальным участникам торгов сведений об ограничениях прав объектов недвижимости.

В соответствии с пп. 4 п. 9 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба возвращается заявителю в случае, если антимонопольным органом принято решение относительно обжалуемых актов и (или) действий (бездействия) организатора торгов. Ранее мною обжаловались действия организатора торгов в части предоставления им потенциальным участникам торгов предельных параметров разрешенного строительства. Предметом данной жалобы является ненадлежащее указание организатором аукциона ограничений прав земельного участка и введение в заблуждение всех потенциальных участников торгов.

02.10.2020 г.