

20.10.2023
Исх. № 01/2023

В Московское областное УФАС России
123423, г. Москва, Карамышевская набережная, д.
44
e-mail: to50@fas.gov.ru

Заявитель:

Организатор аукциона:

Комитет по конкурентной политике Московской
области
141407, Московская область, Красногорский
район, город Красногорск, бульвар Строителей,
дом 1
+7 (498) 602-05-53
e-mail: zakaz-mo@mosreg.ru

Арендодатель:

Администрация Сергиево-Посадского городского
округа Московской области
14131 0, Московская область, Сергиево-
Посадский городской округ, город Сергиев
Посад, проспект Красной Армии, д. 169
тел: +7(496)551-51-79
e-mail: adm@sergiev-reg.ru

**Жалоба на действия (бездействие) организатора торгов и арендодателя при
организации и проведении торгов**

Я, , в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» направляю настоящую жалобу на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по конкурентной политике Московской области и арендодателя – Администрацию Сергиево-Посадского городского округа Московской области при организации и проведении торгов.

Обжалуемые торги – аукцион в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного: Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Ильинки: для индивидуального жилищного строительства,

извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/> за № 21000004710000007274.

10.10.2023 12:00 (МСК) состоялся аукцион в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного: Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Ильинки: для индивидуального жилищного строительства, извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/> за № 21000004710000007274. В этом аукционе я признан победителем.

Считаю, что действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении торгов и арендодателя привели к необоснованным результатам аукциона, по следующим основаниям:

1.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» определен адрес www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

В соответствии с пп. 2 пункта 88 Порядка проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденного приказом ФАС от 21.03.2023 № 147/23 (далее – Порядок проведения конкурсов или аукционов), извещение о проведении аукциона, размещаемое на электронной площадке, должно содержать не менее 3 (трех) фотографий предмета аукциона.

Однако как на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> (извещение № 21000004710000007274), так и на электронной площадке РТС-тендер (процедура № 21000004710000007274, <https://i.rts-tender.ru/main/auction/Trade/Privatization/View.aspx?Id=134920&Guid=f88419a5-9ded-4411-b709-bdfbc7d01a4a#283998>) извещение о проведении аукциона по продаже на права заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130432:698 или иная аукционная документация содержат только 2 (две фотографии), что нарушает требования вышеуказанного Порядка проведения конкурсов или аукционов.

Таким образом **имеет место размещение неполной информации, необходимой для проведения аукциона.**

2.

Сводная информация Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области, представленная на официальном сайте в составе документации об аукционе (21000004710000007274), содержит сведения (из



ИСОГД Московской области) о вхождении земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130432:698 в водоохранную зону и прибрежную защитную полосу.

Выписка из ЕГРН, также представленная в составе документации об аукционе, не содержит сведений о вхождении земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130432:698 в границы водоохранной зоны. При этом, единственным официальным источником предоставления сведений по объектам недвижимости являются сведения, содержащиеся в ЕГРН.

Таким образом имеет место **размещение недостоверной информации**, а действия организатора торгов по размещению указанной противоречивой информации, а именно размещение в составе аукционной документации неактуальной выписки из ЕГРН, привели к неправильным решениям по участию в аукционе и действиям на аукционе, в том числе принятию соответствующих решений о размере предложенной цены.

3.

В соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 23.06.2022) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», вид разреженного использования земельного участка **для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)** предполагает на земельном участке размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости), выращивание сельскохозяйственных культур, размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

В соответствии с пунктом 16 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (далее – Водный кодекс) в границах водоохраных зон допускается строительство объектов при условии подключения таких объектов централизованным системам водоотведения (канализации), централизованным ливневым системам водоотведения.

В соответствии Информацией о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение) земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130432:698 (информационное письмо ГКУ Московской области «Агентство развития коммунальной инфраструктуры»), размещенной в составе документации об аукционе, возможность подключения объекта капитального строительства на участке с кадастровым номером 50:05:0130432:698 к система централизованного водоотведения **отсутствует**.

В соответствии с пунктом 17 статьи 65 Водного кодекса в границах прибрежных защитных полос запрещается распашка земель, в связи с чем невозможно использовать земельный участок по его назначению, разрешенному приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 23.06.2022) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», в том

числе выращивание сельскохозяйственных культур.

Таким образом, на аукционе осуществлялась продажа права аренды земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130432:698, условия которой, установленные проектом размещенного в составе конкурсной документации договора аренды, **заранее и заведомо невыполнимы** с соблюдением Водного кодекса (например, в части централизованного водоотведения).

4.

Сводная информация Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области, представленная на официальном сайте в составе документации об аукционе (21000004710000007274), содержит сведения (из ИСОГД Московской области) о вхождении лишь только части земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130432:698 в водоохранную зону и прибрежную защитную полосу (приток реки Вондига). Обращаю внимание, что водного объекта под названием «приток реки Вондига» не существует в природе, что сразу говорит о неправильности указанных в аукционной документации сведений об площади нахождения участка в охранной зоне.

Длина русла самой реки Вондига по информации о водных объектах из общедоступных официальных источников составляет 21 км. При этом для рек:

– с руслом длиной более 10 км береговая полоса устанавливается 20 метров в соответствии с п. 6 статьи 6 Водного кодекса;

– с руслом длиной от 10 до 50 км ширина водоохранной зоны устанавливается 100 метров в соответствии с п. 4 статьи 65 Водного кодекса;

– с любой длиной русла с уклоном берега 3 (три) и более градусов ширина прибрежной защитной полосы устанавливается 50 метров в соответствии с п. 11 статьи 65 Водного кодекса.

На основании кадастровой карты земельный участок с кадастровым номером 50:05:0130432:698 отстоит от береговой линии реки Вондига на 14 метров (то есть входит частично в береговую полосу, которая в соответствии с Водным кодексом должна быть в свободном доступе) а, учитывая размеры участка (примерно 23 на 86 метров), целиком находится в водоохранной зоне.

Таким образом, учитывая неточные сведения об водных объектах в аукционной Сводной информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области, отсутствие аналогичной информации в выписке из ЕГРН на земельный участок 50:05:0130432:698, есть основания полагать что аукционная документация **содержит неверные и противоречивые сведения** относительно водоохранной зоны, требующие проверки.

При этом Водный кодекс не допускает функционирование в водоохранной зоне жилого дома на арендованном земельном участке 50:05:0130432:698 в водоохранной зоне, так как отсутствует возможность технологического присоединения такого жилого дома к системе централизованного водоотведения (канализации) в соответствии с пунктом 16 статьи 65 Водного кодекса.

Установленные в соответствии с водным Кодексом ограничения использования земельного участка не допускают его использование для индивидуального жилого строительства так как возможность технологического присоединения построенного жилого дома к централизованному водоотведению



(канализации) отсутствует, и участок не может быть предметом аукциона на основании пп. 5.1 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса.

5.

В соответствии с проектом Договора аренды земельного участка, заключаемого по результатам проведения торгов, представленного в составе аукционной документации, арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением, видом разрешенного использования и условиями его предоставления, то есть для индивидуального жилищного строительства. При этом администрацией, планирующей заключить договор аренды земельного участка 50:05:0130432:698, не обеспечена возможность к нему подойти или подъехать, отсутствуют какие-либо дороги подъездные пути и т.п., что создает невозможность его использования по назначению «индивидуальное жилищное строительство», то есть построить дом, жить и т.д. Таким образом условия проекта договора в составе конкурсной документации **заранее и заведомо невыполнимы.**

Исходя из вышеуказанного, при организации торгов имеет место наличие нарушений информационного обеспечения торгов, в том числе нарушение требований ФАС России об информационном обеспечении торгов в части количества фотографий земельного участка, размещения противоречащей друг другу информации в разной аукционной документации о наличии охранных зон, наличие ошибочных сведений в аукционной документации о наименовании водного объекта, наличие заранее и заведомо невыполнимых условий договора аренды в соответствии с видом разрешенного использования участка.

Учитывая, что вышеуказанные обстоятельства привели заявителя к соответствующим решениям по участию в аукционе и действиям на аукционе, в том числе принятию соответствующих решений о размере предложенной цены, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ПРОШУ:

Отменить результаты аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного: Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Ильинки: для индивидуального жилищного строительства, извещение о проведении торгов которого размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/> за № 21000004710000007274.

20.10.2023