

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 39242/22
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 26.10.2022

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 по продаже земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории г.о. Шаховская Московской области, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000002766 (далее – Аукцион, Земельный участок), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя и представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 28.12.2021 № 29-09-88/21), 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 20.10.2022 до 26.10.2022

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

Согласно доводам жалобы:

1. Администрация городского округа Шаховская Московской области (далее – Администрация), являющаяся продавцом Земельного участка, отказала Заявителю в предоставлении государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, в собственность за плату без проведения торгов» (далее – Государственной услуги).

2. Земельный участок реализуется на Аукционе неправомерно, поскольку расположен в зоне с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ) в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2010 № 45 «Об утверждении СП 2.1.4.2625-10» (далее – СП 2.1.4.2625-10).

Относительно доводов жалобы Организатор торгов пояснил следующее:

1. Вопросы, связанные с предоставлением Администрацией Государственной услуги Заявителю, регулируются Административным регламентом предоставления государственной услуги, утвержденным распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 26.03.2021 № 15ВР-470.

2. Земельный участок расположен в ЗОУИТ частично, о чем Организатор торгов указал в извещении о проведении Аукциона. Реализация Земельного участка на Аукционе не противоречит требованиям Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно позиции Администрации:

1. При предоставлении государственных услуг в области распоряжения земельными участками Администрация руководствуется действующим законодательством Российской Федерации в указанной сфере. Помимо нормативных документов обязательными к руководству являются методические рекомендации Министерства имущественных отношений Московской области «Системные решения по земельным вопросам».

2. Градостроительный план Земельного участка не содержит ограничений по возведению на нем объектов капитального строительства. Поскольку Земельный участок частично расположен на расстоянии менее 100 метров от уреза воды источника питьевого водоснабжения, у Администрации отсутствуют основания не предоставлять Земельный участок в аренду или собственность.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии

с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с письмом ФАС России от 16.03.2015 № ИА/12337/15 жалоба, принятая контролирующим органом к рассмотрению, не подлежит рассмотрению по существу, в том числе, в случае, если в жалобе, поданной лицом, не подававшим заявку на участие в торгах, обжалуются действия (бездействие), не связанные с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Заявителем обжалуется порядок предоставления Государственной услуги, а не возможные нарушения, допущенные Организатором торгов при организации и проведении Аукциона.

Вопросы, связанные с порядком предоставления Государственной услуги, не могут быть рассмотрены Комиссией в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

2. 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 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).

На основании пункта 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) в кадастр недвижимости вносятся основные сведения об объекте недвижимости, 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, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий.

Комиссией осмотрена Аукционная документация, размещенная на сайте <https://torgi.gov.ru/new>.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости сведения о том, что Земельный участок полностью расположен в границах ЗОУИТ, отсутствуют.

В соответствии с постановлением Администрации от 31.08.2022 № 2696 «О проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка с кадастровым номером 50:06:0050701:263» в отношении использования Земельного участка установлены ограничения, в том числе ограничения в использовании Земельного участка в связи с расположением Земельного участка в ЗОУИТ (сведения подлежат уточнению с учетом требований нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения).

Согласно пункту 4 извещения о проведении Аукциона: «Земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории в соответствии с СП 2.1.4.2625-10 (***) (сведения подлежат уточнению с учетом требований нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения)».

На основании информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 16.08.2022 № ГЗ-22-015791:

- пункт 5 таблицы № 1: Земельный участок не расположен в ЗОУИТ в соответствии с требованиями СП 2.1.4.2625-10, вместе с тем указанные сведения подлежат уточнению.

- пункт 1 таблицы № 2: Земельный участок расположен в ЗОУИТ в соответствии с СП 2.1.4.2625-10, вместе с тем указанные сведения подлежат уточнению с учетом требований нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Комиссией осмотрен градостроительный план Земельного участка, представленный Администрацией.

В соответствии с пунктом 5 градостроительного плана Земельного участка расположение Земельного участка в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения подлежит уточнению с учетом нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Ограничения использования Земельного участка в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определены

нормативными правовыми актами по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения в соответствии с СП 2.1.4.2625-10.

Согласно письму Администрации от 29.08.2022 № 157-01Исх-4808 Земельный участок не полностью расположен в ЗОУИТ в соответствии с СП 2.1.4.2625-10.

Заявителем не представлено документов, опровергающих информацию, содержащуюся в Аукционной документации и градостроительном плане Земельного участка, о расположении Земельного участка в ЗОУИТ, не позволяющими использовать Земельный участок в соответствии с его целевым назначением.

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.