

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 21479/24**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 04.07.2024

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:

...;

...;

...;

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-ХИМ/24-1809 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:10:0060128:582, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Московской области, г.о. Химки, г. Химки, мкр. Сходня, кв-л Морщирино, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000011148 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя, представителя Организатора торгов – ... (доверенность от 25.12.2023 № 31-08-122/23), представителя Администрации городского округа Химки Московской области (далее – Администрация) – ... (доверенность от 15.01.2024 № 3), 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),

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

Согласно доводам жалобы:

1. Аукционная документация не содержит информацию об отсутствии доступа к Земельному участку.

2. В протоколе рассмотрения заявок на участие в Аукционе и протоколе

о результатах Аукциона, опубликованных Организатором торгов, в составе членов комиссии числятся 4 человека, что нарушает пункт 9.2 части 9 извещения о проведении Аукциона, согласно которому в состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее:

1. К Земельному участку обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 50:10:0000000:18173, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 27.06.2024 № КУВИ-001/2024-169689027.

2. Нарушений пункта 9.2 части 9 извещения о проведении Аукциона Организатором торгов и Аукционной комиссией не допущено.

В соответствии с письменными пояснениями Администрации от 04.07.2024 № 153ИСХ-12747/10-1, в связи со снятием 31.05.2024 с государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 50:10:0000000:18173, через который был обеспечен доступ, и невозможности присоединения (примыкания) Земельного участка к улично-дорожной сети г.о. Химки, возможность подъезда к Земельному участку отсутствует. Администрация не возражает против удовлетворения жалобы и просит аннулировать результаты Аукциона.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона должны содержаться 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).

Пункт 2.5 Аукционной документации содержит следующие сведения об ограничениях прав на Земельный участок: «указаны в Сводной информации об оборотоспособности и градостроительных ограничениях земельного

участка (прилагается), письме ОМС (прилагается), акте осмотра Земельного участка (прилагается): Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории: Третья подзона аэродрома Москва (Шереметьево) Подзона третья Сектор 3.2.3; Шестая подзона аэродрома Москва (Шереметьево) Подзона шестая. Для Земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:10:0000000:18173. Использовать Земельный участок в соответствии с требованиями: - Воздушного кодекса Российской Федерации; - Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны».

Выписка из ЕГРН, размещенная в разделе «документы и сведения» на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), содержит следующую информацию: «для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:10:0000000:18173. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:10:0000000:18173. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют».

Заявителем представлены снимок экрана из общедоступного сервиса [lk.rosreestr.ru](http://lk.rosreestr.ru) и копия сведений выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.06.2024, согласно которым земельный участок с кадастровым номером 50:10:0000000:18173, через который осуществляется доступ к Земельному участку, снят с кадастрового учета 31.05.2024 в 08:51:14.

На основании представленных документов и сведений, а также пояснений Администрации установлено, что возможность подъезда к Земельному участку отсутствует.

В соответствии с пунктом 2.1 раздела 2 Аукционной документации арендодатель – орган местного самоуправления муниципального образования Московской области, принимающий решение о проведении аукциона, об отказе от проведения аукциона, об условиях аукциона (в том числе о начальной цене предмета аукциона, условиях и сроках договора аренды), отвечающий за соответствие земельного участка характеристикам, указанным в Извещении о проведении аукциона, за своевременное опубликование Извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов по месту нахождения земельного участка, за соблюдение сроков заключения договора аренды земельного участка и осуществляющий его заключение.

Пунктом 2.2 раздела 2 Аукционной документации определено, что Организатор аукциона – орган, отвечающий за соответствие организации и проведения аукциона требованиям действующего законодательства, утверждающий Извещение о проведении аукциона, состав Аукционной

комиссии, в том числе обеспечивающий прием и возврат задатков в установленном порядке.

Таким образом, принятие решения о проведении Аукциона и ответственность за соответствие Земельного участка характеристикам, указанным в Аукционной документации относится к полномочиям Администрации.

Довод Заявителя обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ... обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов и Администрации обязательное для исполнения предписание.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях Администрации городского округа Химки Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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.