

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 36580**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 24.09.2020

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:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;

Радченко Д.А. – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Ла-У Е.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070406:883, расположенного на территории городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) за № 270420/6987935/09 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – <...>, действующей по доверенности от 30.12.2019 № 30-09-01/112, представителя Заявителя – <...>, по доверенности от 21.07.2020 № 77 АГ 43216763, представителя Администрации городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Администрация) без подтверждения полномочий, 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 17.09.2020 до 24.09.2020

**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 доводу жалобы Заявителя Земельный участок не может быть предметом Аукциона поскольку принадлежит на праве собственности физическому лицу. Извещение о проведении Аукциона не содержит

информации о правообладателях (собственниках) Земельного участка. Заявителю как победителю Аукциона невозможно осуществить подписание и регистрацию договора аренды Земельного участка.

Согласно позиции Организатора торгов для организации и проведения Аукциона Администрация направила согласованное Министерством имущественных отношений Московской области постановление Администрации, а также комплект необходимых документов. В соответствии с представленными документами, в том числе согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.12.2019 № 99/2019/298829777 собственность на Земельный участок не разграничена, в этой связи Администрацией принято решение о реализации прав на Земельный участок посредством Аукциона. Представленная Администрацией выписка из ЕГРН является приложением к Аукционной документации, данными о недостоверности сведений, содержащихся в указанной выписке Организатор торгов не располагает. Из представленных Администрацией иных документов наличие каких-либо прав третьих лиц на Земельный участок не усматривалось. Заявления о принадлежности Земельного участка на праве собственности третьим лицам в период организации и проведении Аукциона Организатору торгов не поступали. Организатором торгов при осуществлении функций, определенных пунктом 2.2 Аукционной документации, нарушений при организации и проведении Аукциона допущено не было.

В соответствии с письменными пояснениями Администрации в выписке из ЕГРН сведения о правообладателе Земельного участка отсутствуют, ввиду чего Администрация не могла знать о зарегистрированных правах на объект недвижимости, в связи с чем нарушение в действиях сотрудников Администрации не усматривается. 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 постановлении Администрации городского округа Солнечногорск Московской области от 16.04.2020 № 707 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070406:883, площадью 1 999 кв.м, с видом разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, р-н Солнечногорский, с/пос. Кутузовское, д. Николо-Черкизово, уч. №158» (Приложение 1), Заключении территориального Городского округа Солнечногорск Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 31.03.2020 № 28Исх-12470/49 (Приложение 4), в том числе Земельный участок: – полностью расположен в территории, с границей радиусом от 15 км до 30 км от контрольной точки аэродрома Москва (Шереметьево), строительство на которой необходимо согласовать с собственником аэродрома, в случае если объект строительства превышает абсолютную отметку высоты 342 м».

Выписка из ЕГРН, содержащая сведения в отношении Земельного участка, является приложением № 2 к Аукционной документации и не содержит информации о наличии каких-либо прав третьих лиц на Земельный участок.

Заявителем представлена копия кадастрового дела объекта недвижимости – Земельного участка (дата создания 08.10.2014), содержащее заявление о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости от 25.06.2008 № 09/08-1-2195, решение о проведении кадастрового учета изменений от 25.06.2008 № 09/08-1-1863, заявление о внесении в ГКН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости от 23.06.2008, описание земельных участков от 2008, формы ЕГРЗ от 03.06.2008.

На основании представленных документов установлено, что правообладателем Земельного участка является физическое лицо, сведения о прекращении права собственности физического лица на Земельный участок в указанных документах отсутствуют.

Право собственности возникло на основании постановления Главы администрации Кутузовского сельского округа от 07.07.1997.

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 должностных лиц Администрации городского округа Солнечногорск Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Д.А. Радченко

Е.А. Ла-У

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.