

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 13983/24
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 21.05.2024

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-РАМ/24-1000 по продаже земельного участка с кадастровым номером 50:23:0110224:3043, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Московской области, района Раменский, г. Раменское, пр-д Транспортный, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (далее – Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/new> за № 21000004710000010353 (далее – Аукцион), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя, представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 25.12.2023 № 31-08-122/23), <...> (доверенность от 01.04.2024 № 31-01-08-10/24), 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 14.05.2024 по 21.05.2024,

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. Извещение о проведении Аукциона содержит неполную информацию о Земельном участке, а именно отсутствуют сведения о:

- технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (электроснабжения);
- параметрах разрешенного строительства объекта;
- геоподоснове;
- утверждении проекта планирования территории и проекта межевания территории.

2. Акт осмотра Земельного участка не содержит информацию о породе расположенных на нем деревьев и травянистых растений, что может повлечь за собой невозможность использовать Земельного участка согласно разрешенному виду его использования.

3. Земельный участок находится в санитарно-защитной зоне и не может быть использован для индивидуального жилищного строительства.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее:

1. Извещение о проведении Аукциона содержит все предусмотренные законодательством сведения.

2. Акт осмотра Земельного участка содержит все предусмотренные законодательством сведения и достоверную информацию.

3. Земельный участок не расположен в санитарно-защитной зоне.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

В силу пункта 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

1. Пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрен исчерпывающий перечень сведений, которые должны содержаться в извещении о проведении аукциона.

Согласно подпункту 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, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов

капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В соответствии с пунктом 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (далее – Правила определения и предоставления ТУ), сети инженерно-технического обеспечения – это совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения и водоотведения. При этом сети электроснабжения не относятся к сетям инженерно-технического обеспечения.

Комиссией осмотрены документы Аукциона, размещенные на сайте www.torgi.gov.ru в разделе «Документы и сведения». В файле «ТУ.pdf» содержится информация о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения Земельного участка содержится в файле «ТУ.pdf», в том числе содержится информация о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям:

- водоотведения, представленная АО «Раменский Водоканал»;
- горячего водоснабжения, представленная АО «Раменская теплосеть»;
- теплоснабжения, представленная АО «Раменская теплосеть»;
- холодного водоснабжения, представленная АО «Раменский Водоканал»;
- инженерно-технологического обеспечения (газоснабжение), представленная АО «Мособлгаз».

При этом, в силу подпункта 4 пункта 21 ст 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а также пункта 2 Правил определения и предоставления ТУ отсутствует необходимость указывать информацию о подключении к сети электроснабжения.

Кроме того, требований о необходимости указания информации о геоподоснове, утвержденных проектах планировки территории и межевания территории, в том числе параметрах разрешенного строительства объекта в извещении о проведении аукциона, Земельным кодексом Российской Федерации также не предусмотрено.

Таким образом в извещении о проведении Аукциона содержится вся необходимая для публикации информация.

Документы, подтверждающие обратное, Заявителем не представлены, Комиссией не установлены.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Согласно пункту 2.5 извещения о проведении Аукциона: «Сведения о наличии или отсутствии ограничений оборотоспособности и ограничений в использовании земельного участка: указаны в Сводной информации

об оборотоспособности и градостроительных ограничениях земельного участка (прилагается), письме ОМС (прилагается), акте осмотра Земельного участка (прилагается): предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации: - полностью расположен: Москва (Домодедово) Приаэродромная территория аэродрома; «Раменское» Полосы воздушных подходов аэродрома экспериментальной авиации; Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский: Подзона 3 аэродрома Чкаловский Подзона 3 Сектор 3.112. 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».

Согласно акту осмотра Земельного участка от 24.01.2024: «На участке произрастает древесно-кустарниковая растительность».

Требований к указанию в извещении о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и аукционной документации информации о породе деревьев и травянистых растениях, расположенных на таком земельном участке, Земельный кодекс Российской Федерации не содержит.

Норма закона, нарушенная Организатором торгов, Заявителем не приведена, Комиссией не установлена.

Довод Заявителя не обоснован.

3. 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 сведения о правах на земельный участок и об ограничении этих прав.

Комиссией осмотрено извещение о проведении Аукциона, в пункте 2.5. которого содержится следующая информация: «Сведения о наличии или отсутствии ограничений оборотоспособности и ограничений в использовании земельного участка: указаны в Сводной информации об оборотоспособности и градостроительных ограничениях земельного участка (прилагается), письме ОМС (прилагается), акте осмотра Земельного участка (прилагается): предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации: - полностью расположен: Москва (Домодедово) Приаэродромная территория аэродрома; «Раменское» Полосы воздушных подходов аэродрома экспериментальной авиации; Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский: Подзона 3 аэродрома Чкаловский Подзона 3 Сектор 3.112. 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».

Согласно пункту 2 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ);

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации установлен перечень видов ЗОУИТ, в том числе санитарно-защитная зона.

Порядок установления санитарно-защитных зон регулировался Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 (далее – Правила установления санитарно-защитных зон).

Пунктом 1 Правил установления санитарно-защитных зон определено, что санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека, в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

В силу пункта 25 Правил установления санитарно-защитных зон санитарно-защитная зона и ограничения использования земельных участков, расположенных в ее границах, считаются установленными со дня внесения сведений о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

Вместе с тем пунктом 24 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что ЗОУИТ, в том числе возникающие в силу закона, а также ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными со дня внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН.

Комиссией осмотрена выписка из ЕГРН от 18.01.2024 № КУВИ-001/2024-17724225, согласно которой Земельный участок не расположен в санитарно-защитной зоне.

Также согласно сводной информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 22.01.2024 № СИ-24-000995 Земельный участок в санитарно-защитной зоне «Не расположен».

Документов и сведений, подтверждающих, что Земельный участок располагается в санитарно-защитной зоне Заявителем не представлено, Комиссией не установлено.

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.