

## РЕШЕНИЕ

### по жалобе № 46-07-18.1/17

«21» июля 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:	<...>	-	руководитель Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии:	<...>	-	начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<...>	-	главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее - Заявитель) на неправомерные действия Администрации Кунашакского муниципального района Челябинской области (далее – Администрация), Управления имущественных и земельных отношений Администрации Кунашакского муниципального района Челябинской области (далее – Управление, организатор торгов),

## У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба физического лица на неправомерные действия Администрации, Управления при организации и проведении торгов по продаже земельного участка с кадастровым номером 74:13:0104007:431 (далее – Земельный участок), извещение № 270317/0128326/01 (далее – Аукцион, торги).

*В качестве доводов Заявитель указал следующее.*

У органа местного самоуправления Кунашакского муниципального района Челябинской области отсутствовали правовые основания для проведения Аукциона, поскольку Земельный участок с разрешенным видом

использования – предпринимательство, который предполагает строительство и эксплуатацию магазина, не соответствует градостроительным, противопожарным нормам.

Формирование Земельного участка с нарушением градостроительных и противопожарных норм и проведение в отношении его Аукциона нарушает права смежных землепользователей, поскольку согласно сведениям публичной кадастровой карты имеет место наложение границ Земельного участка на земельный участок, находящийся во владении и пользовании иного физического лица, а расстояние между Земельным участком и земельным участком, принадлежащем на праве собственности Заявителю, составляет 4 м.

В жалобе содержится требование признать действия организатора торгов нарушением требований действующего законодательства и обязать устранить их путем аннулирования торгов.

*Администрацией, Управлением представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы.*

При организации и проведении Аукциона Администрация, Управление руководствовались Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Получение технических условий для Земельного участка не предусмотрено в соответствии с подпунктом 4 части 8 статья 39.11 ЗК РФ, максимально и минимально допустимые параметры размеров строительства и условия их подключения к инженерным сетям в извещении о проведении Аукциона отсутствуют, в связи с тем, что Земельный участок предоставляется для размещения нестационарных торговых объектов.

Начальная цена предмета Аукциона определена в соответствии с пунктом 12 статьи 39.11 ЗК РФ исходя из данных, содержащихся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

Разрешенное использование Земельного участка определено в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540. В связи с отсутствием в указанном классификаторе вида использования «нестационарные торговые объекты» разрешенное использование определено как «предпринимательство».

Земельный участок относится к территориальной зоне - «жилые зоны» (ЖЗ), где вспомогательными видами разрешенного использования предусмотрено - «объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 150 кв.м., лотки, киоски».

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещен проект договора купли-продажи.

Договор купли-продажи земельного участка № 34/17 от 10.05.2017 подписан 10.05.2017, но Земельный участок по акту приема-передачи не передан, государственная регистрация договора не произведена по причине не оплаты выкупной стоимости Земельного участка победителем Аукциона.

По мнению Администрации, Управления, Аукцион проведен в соответствии с требованиями действующего законодательства и просят признать жалобу Заявителя необоснованной.

*Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.*

Постановлением Главы Кунашакского муниципального района Челябинской области от 21.03.2017 № 739 «О проведении аукциона по продаже земельных участков в собственность» принято решение о проведении Аукциона.

Извещение о проведении Аукциона 27.03.2017 размещено в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), опубликовано в газете «Кунашакские вести» № 11 (537) от 27.03.2017.

Порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

1. Согласно подпункту 8 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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 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 или ведения дачного хозяйства).

Подпунктом 8 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ установлено, что деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается пользователем земельного участка самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Пунктом 2 статьи 85 ЗК РФ предусмотрено, что границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки

и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

С учетом изложенного, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка, определенном правилами землепользования и застройки, которыми устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны и может предусматриваться возможность территориального сочетания различных видов использования земельных участков.

Частью 25 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что до утверждения правил землепользования и застройки предельные параметры строительства, реконструкции на земельных участках в целях проведения аукциона по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договоров аренды таких земельных участков определяются органом местного самоуправления поселения или органом местного самоуправления городского округа. Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка либо запроса от исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение земельными участками, обязан определить предельные параметры строительства, реконструкции на таких земельных участках в случае, если в соответствии с их разрешенным использованием предусматривается строительство зданий, сооружений.

В представленной Администрацией выписке из единого государственного реестра недвижимости содержатся следующие сведения о Земельном участке:

- дата присвоения кадастрового номера: 27.02.2017,
- адрес: Челябинская область, Кунашакский район, с. Усть-Багаряк, ул. Пушкина, д. 50 «а»,
- площадь: 79 кв.м,
- категория земель: земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования: для предпринимательства,
- особые отметки: регистрационная запись заявления от 09.03.2016 Администрации, сведения, необходимые для заполнения раздела 2

отсутствуют.

Согласно утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 классификатору видов разрешенного использования земельных участков вид разрешенного использования земельного участка: предпринимательство (код 4) предусматривает размещение объектов капитального строительства.

Из представленных Администрацией документов следует, что Земельный участок расположен в территориальной зоне ЖЗ – жилые зоны.

Согласно Правилам землепользования и застройки Усть-Багарякского сельского поселения Кунашакского муниципального района Челябинской области, размещенным в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте Администрации Усть-Багарякского сельского поселения Кунашакского муниципального района Челябинской области [www.ust-bagaryak.ru](http://www.ust-bagaryak.ru) (далее – Правила землепользования и застройки), жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, в которых допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения.

К основным и условно разрешенным видам использования земельных участков указанной зоны относятся, в том числе объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования (встроенные в жилые дома и отдельно стоящие).

Извещение о проведении торгов не содержит сведения о возможности использования Земельного участка исключительно для размещения нестационарного торгового объекта, напротив, из Правил землепользования и застройки, вида разрешенного использования Земельного участка следует, что предусмотрено строительство объектов капитального строительства, в связи с чем в извещении о проведении Аукциона должны содержаться сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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 извещения о проведении Аукциона.

Таким образом, действия Администрации по принятию решения о проведении Аукциона при отсутствии технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-

технического обеспечения Земельного участка не соответствуют подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ, действия Управления по неуказанию в извещении о проведении торгов сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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 извещения о проведении Аукциона, не соответствуют подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Документов, подтверждающих формирование Земельного участка с нарушением требований действующего законодательства и отсутствие правовых оснований проведения Аукциона, в том числе ввиду наложения границ Земельного участка на земельный участок, находящийся во владении и пользования иного физического лица, расположения Земельного участка на расстоянии 4 метров от земельного участка, принадлежащего на праве собственности Заявителю, Заявителем не представлено.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о недоказанности Заявителем факта неправомерности формирования Земельного участка и проведения в отношении его Аукциона.

2. Пунктом 12 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Согласно извещению о проведении Аукциона начальная цена продажи Земельного участка составляет 42463 (сорок две тысячи четыреста шестьдесят три) рубля 29 копеек и установлена в размере кадастровой стоимости.

Приказом Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области от 10.11.2015 № 263-П утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области, в том числе приложением № 1.19 к указанному приказу в отношении земель Кунашакского муниципального района, которое не содержит сведений об утверждении результатов государственной кадастровой оценки в отношении Земельного участка.

Документы, подтверждающие утверждение результатов государственной кадастровой оценки в отношении Земельного участка не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении Аукциона, Управлением не представлены.

Указанное не позволяет прийти к выводу о правовых основаниях определения начальной цена предмета Аукциона из расчета кадастровой стоимости, указанной в кадастровом паспорте Земельного участка, при отсутствии документов, подтверждающих утверждение результатов государственной кадастровой оценки в отношении Земельного участка, что не соответствует пункту 12 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Проект договора аренды земельного участка является неотъемлемой частью документации по торгам, на условиях которого он заключается по результатам проведения аукциона.

Согласно части 1 статьи 435 ГК РФ офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение. Извещение о проведении торгов является публичной офертой.

Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении торгов и в проекте договора.

Извещение о проведении Аукциона содержит, в том числе один документ с наименованием «договор аренды», в котором отсутствуют сведения о Земельном участке, в отношении которого заключается такой договор (далее – «форма договора аренды»).

Извещение № 270317/0128326/01 о проведении торгов, размещенное в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), не содержит проектов договоров аренды в отношении пяти земельных участков, являющихся предметом торгов.

Неразмещение Управлением в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) к извещению о проведении Аукциона проекта договора аренды Земельного участка с указанием сведений о нем является нарушением пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ.

4. Пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 статьи 39.12 ЗК РФ. Организатор аукциона в



отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

В извещении о проведении Аукциона, в форме заявки на участие в Аукционе предусмотрено представление с заявкой на участие в торгах выписки из единого государственного реестра юридических лиц, индивидуальных предпринимателей.

Представление с заявкой на участие в торгах выписки из единого государственного реестра юридических лиц, индивидуальных предпринимателей пунктом 1 статьи 39.12 ЗК не предусмотрено, напротив, установлена обязанность организатора торгов запрашивать сведения о заявителе, содержащиеся в едином государственном реестре юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, посредством межведомственного взаимодействия.

Таким образом, действия Управления по установлению в извещении о проведении Аукциона, в форме заявки на участие в Аукционе требования по представлению документов, не предусмотренных ЗК РФ, не соответствуют пункту 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

#### Р Е Ш И Л А :

1. Признать жалобу необоснованной ввиду недоказанности Заявителем факта нарушения процедуры проведения Аукциона.
2. Признать действия Администрации по принятию решения о проведении Аукциона при отсутствии технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения нарушением подпункта 8 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Признать действия Управления при организации и проведении Аукциона нарушением пункта 12, подпункта 4 пункта 21, пункта 22 статьи 39.11, пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ.
4. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Администрации, Управлению предписание об аннулировании Аукциона.
5. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о

возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

## **ПРЕДПИСАНИЕ № 46-07-18.1/17**

### **об аннулировании торгов**

«21» июля 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалобы на нарушение порядка проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председатель	<...>	-	руководитель Челябинского УФАС России;
Комиссии:			
Члены	<...>	-	начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
Комиссии:			
	<...>	-	главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения по жалобе № 46-07-18.1/17 от 21 июля 2017 года,

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Управлению имущественных и земельных отношений Администрации Кунашакского муниципального района Челябинской области (далее – Управление, организатор торгов) в срок до 07.08.2017 совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов по продаже земельного участка с кадастровым номером 74:13:0104007:431 (далее – Земельный участок), извещение № 270317/0128326/01

(далее – Аукцион, торги), а именно:

1.1) принять решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов;

1.2) разместить в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> решение об аннулировании Аукциона и протоколов, составленных в ходе проведения торгов;

1.3) направить заявителям, подавшим заявки на участие в торгах, уведомления о принятом решении об аннулировании Аукциона и протоколов, составленных в ходе проведения торгов.

2. О выполнении настоящего предписания Управлению сообщить в Челябинское УФАС России в срок до 14 августа 2017 года с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, соответствующих уведомлений с документами о способе их направления лицам, подавшим заявки на участие в торгах).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

**ПРЕДПИСАНИЕ № 46-07-18.1/17**

**об аннулировании торгов**

«21» июля 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалобы на нарушение порядка проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председатель	<...>	-	руководитель Челябинского УФАС России;
Комиссии:			
Члены	<...>	-	начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
Комиссии:			
	<...>	-	главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения по жалобе № 46-07-18.1/17 от 21 июля 2017 года,

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Администрации Кунашакского муниципального района Челябинской области (далее – Администрация) в срок до 07.08.2017 совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов по продаже земельного участка с кадастровым номером 74:13:0104007:431 (далее – Земельный участок), извещение № 270317/0128326/01 (далее – Аукцион, торги), а именно: принять решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене Постановления Главы Кунашакского муниципального района Челябинской области от 21.03.2017 № 739 «О проведении аукциона по продаже земельных участков в собственность» в части проведения торгов в отношении Земельного участка.

2. О выполнении настоящего предписания Администрации сообщить в Челябинское УФАС России в срок до 14 августа 2017 года с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Аукциона и отмены Постановления Главы Кунашакского муниципального района Челябинской области от 21.03.2017 № 739 «О проведении аукциона по продаже земельных участков в собственность» в части проведения торгов в отношении Земельного участка, а также документов, свидетельствующих об опубликовании таких актов в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов уставом Кунашакского муниципального

района Челябинской области).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.