

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-566/2023

по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия организатора торгов - отдела имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района Воронежской области при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка

21.04.2023

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 18.04.2023

Решение в полном объеме изготовлено 21.04.2023

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее – Управление) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), (далее – Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя управления;

Колмаков Р.В. - член Комиссии, начальник отдела;

Субботин С.Г. - член Комиссии, государственный инспектор,

в отсутствие надлежащим образом уведомленной <...> в присутствии представителя отдела имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района Воронежской области <...>, по доверенности, в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

#### **У С Т А Н О В И Л А:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее — Воронежское УФАС России) поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – отдела имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района Воронежской области (далее – Организатор) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 36:25:6945017:1972, площадью 12728 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Рамонский район, Берёзовское сельское поселение, с. Берёзово, ул. Окружная, 3, с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. (извещение в ГИС Торги № 22000002580000000055) (далее – Аукцион).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушения при организации и проведении торгов проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. К числу таких торгов относится аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению, по существу.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

Заявитель в своей жалобе указывает, что земельный участок, предлагаемый в аренду на Аукционе, имеет площадь 12728 кв.м., что не соответствует Правилам

землепользования и застройки Берёзовского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, которым устанавливает максимальную площадь земельного участка с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» в Берёзовском сельском поселении в 5000 кв.м. Заявитель полагает, что приобретение в аренду данного земельного участка на Аукционе является заведомо незаконным, победитель Аукциона несёт риск последующей отмены результатов Аукциона.

Заявитель просит признать действия Организатора незаконными, выдать предписание об аннулировании Аукциона.

Организатор выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона. Согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ решение 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 (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом.

Администрацией Рамонского муниципального района Воронежской области 07.02.2023 издано постановление № 93-и «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства», на основании которого проводился Аукцион.

Организатором Аукциона определён отдел имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района (он же – Организатор).

Организатором на сайте ГИС Торги 03.03.2023 было опубликовано извещение № 22000002580000000055 (далее – извещение) о проведении Аукциона.

Извещением установлены следующие даты этапов проведения Аукциона.

Срок окончания приема заявок на участие в аукционе – 31.03.2023 09:00 часов по московскому времени.

Дата определения участников аукциона – 03.04.2023 в 14:00 по московскому времени.

Дата, время и место проведения аукциона – 04.04.2023 в 11:00 по московскому времени по адресу: Воронежская область, р.п. Рамонь, ул. Советская, дом 11, 2 этаж, кабинет № 236.

Согласно письменным пояснениям Организатора, схема расположения земельного участка была утверждена постановлением Администрации Рамонского муниципального района Воронежской области от 19.08.2022 № 714-и «Об утверждении схемы расположения земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Берёзовское сельское поселение, с. Берёзово, ул. Окружная, 3, на кадастровом плане территории» (постановление приложено к материалам рассмотрения жалобы).

Согласно правилам землепользования и застройки Берёзовского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области (далее - ПЗЗ), утвержденным решением Совета народных депутатов Берёзовского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области от 24.12.2012 № 88 (в редакции от 28.10.2016 № 60, 03.02.2017 № 79, 03.08.2017 № 98),

действовавшим на момент образования земельного участка, земельный участок отнесен к территориальной зоне: зона застройки индивидуальными жилыми домами - Ж1, для которой предельные максимальные размеры земельного участка для индивидуального жилищного строительства не были регламентированы. Соответственно, площадь формируемого земельного участка не превышала максимальные допустимые параметры, установленные ПЗЗ, поскольку в ПЗЗ такие максимальные параметры не были установлены.

При изучении представленной выписки из раздела правил землепользования и застройки Берёзовского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области (далее - ПЗЗ), утвержденным решением Совета народных депутатов Берёзовского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области от 24.12.2012 № 88 (в редакции от 28.10.2016 № 60, 03.02.2017 № 79, 03.08.2017 № 98) Комиссией установлено, что предельный размер земельного участка с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства» правилами не установлен.

С учётом изложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что размер земельного участка, являющегося предметом Аукциона, соответствует правилам, действовавшим на момент его образования, в связи с чем доводы заявителя не находят своего подтверждения.

На основании вышеизложенного, в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

**р е ш и л а:**

признать жалобу <...> на действия организатора торгов – отдела имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района Воронежской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 36:25:6945017:1972, площадью 12728 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Рамонский район, Берёзовское сельское поселение, с. Берёзово, ул. Окружная, 3, с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. (извещение в ГИС Торги № 22000002580000000055) необоснованной.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: [voronezh.fas.gov.ru](http://voronezh.fas.gov.ru).

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии

А.В. Логошин

Члены Комиссии

Р.В. Колмаков

С.Г. Субботин