

- Решение
- **жалобе № 62-07-18.1/17**

«11» сентября 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 - Комиссия), в составе:

Председателя		заместителя руководителя
Комиссии:	<...>	- Челябинского УФАС России;
Членов		специалиста-эксперта отдела
Комиссии:	<...>	- контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России;
	<...>	специалиста-эксперта отдела
		- контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «Северное поле» (далее - Заявитель) на неправомерные действия Администрации Миасского городского округа Челябинской области (далее – Администрация, организатор торгов),

## У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба ООО «Северное поле» на неправомерные действия Администрации, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с разрешенным видом использования – для создания крестьянского (фермерского) хозяйства под растениеводство в сочетании с животноводством (смешанное сельское хозяйство), площадью 180 000 кв.м, с кадастровым номером 74:34:0310001:61 (далее – земельный участок), извещение № 100717/0221090/02 (далее – Аукцион, торги).

*В качестве доводов Заявитель указал следующее.*

В нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) в извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения об ограничениях прав на земельный участок в связи с нахождением на его территории коммуникаций: сетей газоснабжения, канализационного коллектора.

В нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения 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.

*Администрацией представлены письменные пояснения (исх. № 3544/1.1 от 30.08.2017), на заседании Комиссии указано следующее.*

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ указание в извещении о проведении Аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется, поскольку основным видом разрешенного использования земельного участка (для создания крестьянского (фермерского) хозяйства под растениеводство в сочетании с животноводством (смешанное сельское хозяйство) не предусматривается строительство здания, сооружения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Содержание вида разрешенного использования «растениеводство» включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6 (Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур, производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц, чая, лекарственных и цветочных культур). Содержание вида разрешенного использования «Животноводство» содержит в себе осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

Согласно статье 9 ЗК РФ установление ограничений прав собственников земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков относится к полномочиям Российской Федерации. В аукционной документации указаны сведения об ограничении прав на землю согласно данных выписки о земельном участке, установленные в соответствии с действующим законодательством. Сведения об обеспечении доступа соответствующим службам к инженерным коммуникациям и объектам отражены в схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории Миасского городского округа. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории Миасского городского округа является неотъемлемой частью извещения о проведении торгов.

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

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Постановлением Администрации № 3396 от 10.07.2017 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» принято решение о проведении Аукциона.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), официальном сайте Миасского городского округа – [www.миасс.рф](http://www.миасс.рф), на сайте газеты «Миасский рабочий» 10.07.2017 размещено извещение о проведении торгов.

В соответствии с извещением о проведении торгов, дата начала приема заявок на участие в торгах – 11.07.2017, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 14.08.2017, дата проведения Аукциона – 18.08.2017.

Начальная цена лота составляет 99 000,00 рублей.

1. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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 или ведения дачного хозяйства).

В извещении о проведении Аукциона в графе «Ограничения (обременения) земельного участка» содержатся сведения «Ограничения, установленные

«Правилами охраняемых электрических сетей свыше 1000 вольт», утвержденные постановлением Совета министров СССР от 26.03.1984 г. №255: 11. В охраняемых зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается: а) производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; б) осуществлять всякого рода горные, погрузочно – разгрузочные, дноуглубительные, землечерпательные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, располагать полевые станы, устраивать загоны для скота, сооружать проволочные ограждения, шпалеры для виноградников и садов, а также производить полив сельскохозяйственных культур; в) осуществлять добычу рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда (в охраняемых зонах подводных кабельных линий электропередачи); г) совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); д) производить земляные работы на глубине более 0,3 метра, а на вспахиваемых землях – на глубине более 0,45 метра, а также планировку грунта (в охраняемых зонах подземных кабельных линий электропередачи). 13. Запрещается производить какие-либо действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей, привести к их повреждению или к несчастным случаям, и в частности: а) размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче – смазочных материалов в охраняемых зонах электрических сетей; б) посторонним лицам находиться на территории и в помещениях электросетевых сооружений, открывать двери и люки электросетевых сооружений, производить переключения и подключения в электрических сетях; в) загромождать подъезды и подходы к объектам электрических сетей; г) набрасывать на провода, опоры и приближать к ним посторонние предметы, а также подниматься на опоры; д) устраивать всякого рода свалки (в охраняемых зонах электрических сетей и вблизи них); е) складировать корма, удобрения, солому, торф, дрова и другие материалы, разводить огонь (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); ж) устраивать спортивные площадки, площадки для игр, стадионы, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); з) запускать воздушные змеи, спортивные модели, летальных аппаратов, в том числе неуправляемые (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи и вблизи них); и) совершать остановки всех видов транспорта, кроме железнодорожного (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи напряжении 330 киловольт и выше); к) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче – смазочных материалов (в охраняемых зонах подземных линий электропередачи и вблизи них); 31. Предприятия, организации, учреждения и граждане в охраняемых зонах электрических сетей и вблизи них обязаны выполнять требования работников предприятий (организаций), в ведении которых находятся электрические сети, направленные на обеспечение сохранности электрических сетей и предотвращение несчастных случаев. Предприятия (организации), в ведении которых находятся электрические сети, имеют право приостановить работы, выполняемые другими предприятиями, организациями, учреждениями и гражданами в охраняемых зонах этих сетей с нарушением требований настоящих Правил, охраняемая зона линии электропередачи – 110 кВ двухцепная Тургояк-Горная, зона с особыми условиями

использования территорий, №0, 74.34.2.29».

Согласно схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории Миасского городского округа, утвержденной Постановлением Администрации от 30.12.2014 № 7831, в границах земельного участка расположены сети газопровода (Газ ПО «Ника» 74:34:0000000:70), а также канализационный коллектор.

Однако в извещении о проведении Аукциона данные сведения не отражены.

Таким образом, действия Администрации по неуказанию в извещении о проведении Аукциона сведений о наличии или об ограничении прав в связи с нахождением в границах земельного участка сетей газопровода (Газ ПО «Ника» 74:34:0000000:70), а также канализационного коллектора, имеющих охранные зоны, являются нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

2. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения 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).

Кроме того, согласно подпункту 4 пункта 8 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.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ земли, указанные в п. 1 данной статьи, в том числе земли сельскохозяйственного назначения, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением и их правовой режим определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Виды разрешенного

использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения определяются положениями статей 77 - 78 ЗК РФ.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (пункт 1 статьи 77 ЗК РФ).

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (пункт 2 статьи 77 ЗК РФ).

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно - исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей (пункт 1 статьи 78 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2006 N 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства» сельскохозяйственным производством признается совокупность видов экономической деятельности по выращиванию, производству и переработке сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, в том числе оказание соответствующих услуг.

Крестьянские (фермерские) хозяйства пунктом 2 статьи 3 указанного Закона отнесены к сельскохозяйственным производителям.

Согласно пункту 1 статьи 1 Федерального закона от 11.06.2003 N 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (далее – Закон о К(Ф)Х) крестьянское (фермерское) хозяйство представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

В состав имущества фермерского хозяйства могут входить, в том числе земельный участок, хозяйственные и иные постройки, сооружения, а также иное имущество, необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства (п.1 ст.6 Закона).

Для строительства зданий, строений, сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий (пункт 2 статьи 11 Закона о К(Ф)Х).

Таким образом на земельном участке, отнесенном к категории земель

сельскохозяйственного назначения, эксплуатируемого крестьянским (фермерским) хозяйством, могут размещаться любые производственные, а также иные объекты, в том числе здания, строения, сооружения, используемые в процессе сельскохозяйственного производства.

В этой связи на указанном земельном участке могут размещаться и административно-бытовые здания, имеющие вспомогательное значение и предназначенные для организационно-управленческого, бытового и иного обеспечения необходимого режима функционирования сельскохозяйственного производства.

Следовательно, строительство (размещение) на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленном для ведения сельскохозяйственного производства, административно-бытового здания, используемого в процессе указанного производства, допускается.

Кроме того, в соответствии с Приказом Минэкономразвития от 01.09.2014 № 540 такой вид разрешенного использования земельного участка как сельскохозяйственное использование включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18 (растениеводство, в том числе выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, овощеводство, выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур, садоводство, выращивание льна и конопли; животноводство, скотоводство, звероводство, птицеводство, свиноводство и другие), в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, согласно действующему законодательству на земельном участке допускается строительство зданий, сооружений.

Тогда как в извещении о проведении Аукциона отсутствуют какие-либо сведения 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.

Таким образом, действия Администрации по проведению Аукциона в отношении земельного участка, который не может быть предметом торгов в силу того, что в отношении него отсутствуют сведения 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, являются нарушением подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Поскольку Администрацией допущены нарушения порядка организации и проведения Аукциона, Комиссия считает необходимым выдать предписание о

совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### **Р Е Ш И Л А :**

1. Признать жалобу ООО «Северное поле» обоснованной.
2. Признать действия Администрации Миасского городского округа при организации и проведении Аукциона нарушением подпункта 4 пункта 8, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать Администрации Миасского городского округа в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об аннулировании торгов.
4. 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 № 62-07-18.1/17**

#### **об аннулировании торгов**

11 сентября 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Челябинского 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) (далее – Комиссия), в составе:

Председателя	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:		
Членов	<...>	специалиста-эксперта отдела
Комиссии:		- контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<...>	специалиста-эксперта 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 № 62-07-18.1/17 от 11.09.2017 по жалобе ООО «Северное поле» на действия Администрации Миасского городского округа (далее – Администрация)

### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации в срок до **26 сентября 2017 года** совершить действия по аннулированию открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с разрешенным видом использования – для создания крестьянского (фермерского) хозяйства под растениеводство в сочетании с животноводством (смешанное сельское хозяйство), площадью 180 000 кв.м, с кадастровым номером 74:34:0310001:61, извещение № 100717/0221090/02 (далее – Аукцион, торги), а именно:

- принять решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- разместить на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- направить лицам, подавшим заявки на участие в торгах, уведомление о принятии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 10 октября 2017 года** с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, сведения о дате размещения указанной информации на сайте, копии уведомлений лицам, подавшим заявки на участие в торгах, о принятии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, с документами, подтверждающими их направление участникам торгов).

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.

исание 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.