

элютивная часть решения

г. Чита

явлена 04.03.2024,

ление в полном объеме

отовлено 07.03.2024

иссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению жалобы № **075/10/18.1-77/2024** в отношении антимонопольного законодательства в составе:

дседатель Комиссии – Руководитель управления М.Б. Г.,

ны Комиссии:

К - начальник отдела антимонопольного контроля и рекламы;

К- главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы;

участии:

Н., Н Ю.А.. – представителей администрации муниципального района «Хилокский район» п еренности.

дставитель заявителя на заседание не явился, об отложении или рассмотрении в ег утствии не просил.

збайкальское УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба ООО «Союзконтракт в поступившей жалобе, указано следующее.

анизатор торгов Код организации 2100001216 ОКФС 14

лично-правовое образование "муниципальный район «Хилокский район» (далее инистрация)

эщение № 21000012160000000034.

зание на подлежащие проверке действия (бездействие) организатора торгов, оператор ктронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, акты и (или) действи здействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатации эй, на нормативный правовой акт, устанавливающий порядок осуществления в отношении дических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектам достроительных

эшений, мероприятий по реализации проекта по строительству, а также соответствующи ОДЫ:

вещении, опубликованном на ГИС.ТОРГИ, указано:

! Разрешенное использование земельного участка: «Культурное развитие, обеспечени тий спортом в помещениях, сооружениях и на открытых площадках, туристическо луживание, охота и рыбалка»

ласно классификации разрешенного использования земельных участков, закрепленно казом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 1

5 мая 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", предусмотрено:

Следует из установленных Продавцом видов разрешенного использования земельных участков очевидно вытекает, что земельный участок сдается в аренду для размещения (строительства) на нем надземно-подземного здания и/или сооружения (объекта капитального строительства).

В данном случае Продавец должен в своем извещении предусмотреть наличие информации о возможности размещения объектов капитального строительства при продаже права аренды муниципальных земельных участков, сдаваемых в аренду под размещение объектов капитального строительства.

В этой связи, пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что Извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения: о предмете аукциона (в том числе о местоположении участка и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, о значении этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (включением 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 энергетического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (включением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

#### **ОБЪЕКТЫ ЖАЛОБЫ.**

Объект 1. Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что Извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения:

... 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), ...

В свою очередь, указанные параметры урегулированы Градостроительным кодексом Российской Федерации, а именно: "Градостроительный кодекс Российской Федерации" с 2.2004 №190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2024):

статья 38. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе и

ЦАДЬ;

инимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

видно из опубликованного извещения Продавца, элементарные характеристики предложенного к строительству на земельном участке здания (сооружения), например, такие как этажность, допустимая высота, отступы от границ участка и т.п., в названном извещении отсутствуют.

Также, по сути, я не только не могу определить что именно я могу построить на данном земельном участке – какое именно здание, но и не могу определить в каких технических параметрах я могу такое здание построить.

Согласно п. 2 Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что Извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения:

.. **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 объектов, сооружений);

Согласно п. 6 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент безопасности зданий и сооружений" дается следующее понятие:

**Объект инженерно-технического обеспечения - результат строительства**, представляющий собой объемную строительную систему, включающую надземную и (или) подземную части, **включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения** и системы инженерно-технического обеспечения, предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

К объектам инженерно-технического обеспечения относятся:

**Электроснабжение.** Одна из основных ИС, оборудование которой предусматривается на объекте. Здание оснащается вводом от внешней электросети, защитным разделительным оборудованием. Для передачи электроэнергии потребителям монтируется распределительная щитовая. Система должна отвечать нормам электробезопасности и пожарной безопасности. Размеры оборудования и кабеля рассчитываются в зависимости от рабочей нагрузки.

**Теплоснабжение.** Бывают централизованные или автономные системы. Для первого типа предусматривается подключение к внешней сети теплоснабжения, монтаж стояков, трубопроводов и подключение радиаторов. Автономные системы комплектуются собственными котлами, насосным оборудованием.

**Водоснабжение.** Трубопроводные сети подачи холодной и горячей воды потребителям. В частных домах может предусматриваться оснащение водопроводов ХВС и ГВС повышающими насосами для обеспечения стабильного давления на всех этажах. Дополнительно здания

ащаются системой пожаротушения. Это специальный трубопровод с постоянным давлением воды для тушения пожаров.

**Канализация (водоотведение).** Система безнапорных трубопроводов для отведения бытовых и промышленных стоков. В каждую квартиру или другое обслуживаемое помещение заводится стояк к которому подключаются сантехнические приборы. Стояки выводятся на коллектор, расположенный в подвале здания, который направляет стоки во внешнюю канализационную сеть.

**Вентиляция и кондиционирование.** Система вентиляции обеспечивает подачу в помещение свежего воздуха, отведение в атмосферу отработанных воздушных масс. Система централизованного кондиционирования обеспечивает охлаждение или подогрев воздуха в зависимости от его температуры по помещениям.

**Газоснабжение.** Обеспечивает подачу, распределение бытового природного газа для приготовления еды, организации автономного отопления, горячего водоснабжения.

**Сетевые системы.** Кабельные линии с малым рабочим напряжением – связь, телефония, интернет, СКУД, другие системы, необходимые для оснащения современного здания.

#### **Сети инженерно-технического обеспечения.**

Ответственно, без указания в Извещении и в проекте договора аренды земельного участка, строительство возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по каждому виду сетей невозможно, по сути, определить потенциал использования предлагаемого участка.

В конечном итоге, очевидно, что выставляя на торги аренду земельного участка, Продавец обязан предоставить минимальный набор требований к параметрам будущего здания, возводимого на таком участке, для того, чтобы потенциальный покупатель смог определить стоимость и ценность данного земельного участка под свои нужды.

Именно такой смысл и заложен в пункте 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Именно таким образом, опубликованное Продавцом информационное сообщение о продаже прав аренды на земельный участок грубо нарушает требования Земельного кодекса и иных нормативных правовых актов РФ к организации данного вида торгов.

На основании изложенного, руководствуясь частью 11 статьи 23, статьей 25.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" и иными нормами действующего законодательства, прошу:

Провести внеплановую проверку действий продавца муниципального имущества МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА "ХИЛОКСКИЙ РАЙОН" при осуществлении продажи муниципального имущества извещение в ГИС.ТОРГИ № 0012160000000034.

В ходе проведения внеплановой проверки также проверить соблюдение сроков проведения процедуры продажи муниципального имущества.

Приостановить обжалуемые торги.

Признать Жалобу ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» обоснованной.

Наказать продавца муниципального имущества обязательное для исполнения предписание о прекращении допущенных нарушений действующего законодательства.

для из характера и оснований поступившей жалобы, жалоба Заявителя рассматривается в соответствии со статьями 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Рассмотрение жалобы назначено на **26.02.2024 в 16 часов 00 минут** по адресу: г. Чита, ул. Мухоморова, 14, каб. 1.

**2.2024 в адрес Управления поступило ходатайство организатора торгов об отложении рассмотрения жалобы. При этом, запрашиваемые Уведомлением документы в адрес Управления получены не были.**

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), если при рассмотрении жалобы комиссией антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, **срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.**

**В связи с чем, комиссией Управления ходатайство организатора торгов об отложении рассмотрения жалобы назначено на 04.03.2024 в 15 часов 30 минут по адресу: г. Чита, ул. Мухоморова, 14, каб. 1.**

В адрес комиссии Управления от администрации поступили пояснения следующего содержания.

Администрация муниципального района «Хилокский район» (далее – Администрация) поясняет, изложенным в жалобе ООО «Союзконтракт» сообщает:

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 этой статьи.

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, проведен с соблюдением действующего законодательства. Заявки на участие в аукционе представило ООО «Тужинское». Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка от 16.02.2024 к участию в аукционе был допущен и признан победителем аукциона ООО «Тужинское». Поскольку податель жалобы ООО «Союзстройконтракт» не представил заявку на участие в аукционе, не обосновал, что его какие-либо законные права и интересы будут восстановлены в результате его действий по подаче жалобы, Администрация сообщает, что не имеется оснований для удовлетворения требований ООО «Союзстройконтракт».

Согласно статье 105 Земельного кодекса Российской Федерации установлен исчерпывающий перечень зон с особыми условиями использования территории. Всего в данном перечне 28 видов зон.

В отношении каждого вида зон с особыми условиями использования территории Правительство РФ утверждает положение, в котором определяется перечень ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах указанных зон. К ограничениям использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах указанных зон относятся зоны с особыми условиями использования территорий, которые устанавливаются в силу федерального закона (водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия).

В границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос запрещаются сброс сточных вод, движение и стоянка транспортных средств (кроме специально оборудованных мест), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; строительство и эксплуатация автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств.

дств, осуществление мойки транспортных средств и т.п.

в водохранимых зонах допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Интересованные лица могут самостоятельно без взимания платы и подачи запроса ознакомиться с информацией, отображаемой на публичной кадастровой карте о том, положен ли земельный участок, правообладателем которого они являются.

Если объект расположен полностью или частично в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, что отражено в выписке из ЕГРН.

Согласно ст. 56 права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю: 1) ограничения использования земельных участков с особыми условиями использования территорий; 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, биологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных; 4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в пункте 1 пункта 2 указанной статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Кроме того ООО «Союзстройконтракт» как претендент на участие в аукционе мог реализовать свое право запросить разъяснения по вопросу ограничения прав на землю.

Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определены ст. 37 ГрК и определяются в соответствии с Классификатором, утв. Приказом Минэкономразвития от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (подробнее см. п. 2 комментария к ст. 39.1).

При подготовке извещения Администрацией учитывались предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, установленные в соответствии со ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Так для вида разрешенного использования земельного участка «Культурное развитие» минимальная площадь участка составляет 0,04 га. Площадь участка, который является предметом аукциона, согласно выписке из ЕГРН, составляет 400+/-12 кв.м., что находится ниже нижней границы (с учетом неопределенности).

Наличие ограничений и площади участка не предполагает по мнению Администрации размещение объектов капитального строительства.

Администрация указывает на то, что отсутствуют сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. При этом в информационном ресурсе ГИС Торги указано отсутствие возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) не имеется.

иссия Управления, рассмотрев доводы жалобы, выслушав лиц, участвующих в деле, постановила следующее.

Администрация муниципального района «Хилокский район», руководствуясь статьями 39.11, 39.12 Федерального кодекса Российской Федерации, организовала процедуру торгов, разместив на сайте: <https://torgi.gov.ru/new/public>, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В извещении содержится следующая информация.

1. Аукцион проводится на основании постановления Администрации муниципального района «Хилокский район» № 14 от «18» января 2024 г. и является открытым по составу участников.
2. **Организатор аукциона:** Администрация муниципального района «Хилокский район» (Забайкальский край, г. Хилок, ул. Ленина, 9; тел. (30237) 21-2-94), контактное лицо – Н, телефон: 8 (30237) 21-2-94, электронная почта: [otdel-umizo@yandex.ru](mailto:otdel-umizo@yandex.ru).
3. **Форма торгов:** электронный аукцион.
4. **Место проведения аукциона:** электронная площадка РТС-тендер.
5. **Место приёма заявок:** электронная площадка РТС-тендер.
6. Дата и время начала подачи заявок на участие в аукционе: с 19 января 2024 года с 09-00 по местному времени.
7. Дата окончания подачи заявок на участие в аукционе: 14 февраля 2024 года, 23 час.59 мин. по местному времени.
8. **Способ подачи заявок:**

Заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для зачисления задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в подпунктах 2 - 4 пункта 1, пункте 1.1 статьи 2 настоящего Кодекса. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

9. **Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:**

копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

оригиналом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

документы, подтверждающие внесение задатка.

Предоставление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением договора о задатке.

10. **Дата признания претендентов участниками аукциона:** 15 февраля 2024 года 10 час 00 мин. по местному времени
11. **Дата и время проведения аукциона:** 20 февраля 2024 года в 10 час 00 мин. по местному времени
12. **Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:** осмотр земельного участка на местности осуществляется с даты начала приема заявок на участие в аукционе до даты окончания срока приема заявок на участие в аукционе в рабочее время по письменному заявлению заинтересованного лица, поданного

Организатору аукциона. Такое заявление должно быть подано не позднее, чем за один рабочий день до даты окончания срока приема заявок на участие в аукционе.

13. **Решение об отказе в проведении аукциона принимается** Организатором аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте Организатором аукциона в течение 3 (трех) дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение 3 (трех) дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона извещает участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвращает его участникам внесенные задатки.

ведения о земельных участках

## №1

**Предмет аукциона** - право на заключение договора аренды на земельный участок, расположенный на территории муниципального района «Хилокский район», государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 75:20:490101:20 кадастровую площадь 400 кв.м., находящегося по адресу: *Забайкальский край, Хилокский район, с. Укуриком на 49 лет.*

Обременения земельного участка: отсутствуют.

3. Ограничения использования земельного участка: отсутствуют.
4. Разрешенное использование земельного участка: «Культурное развитие, обеспечение занятий спортом в помещениях, сооружениях и на открытых площадках, туристическое обслуживание, охота и рыбалка».
5. **Начальная (минимальная) цена** права на заключение договора аренды земельного участка, выраженная в ежегодной величине арендной платы, в соответствии с п. 14 ст. 39.11. Земельного кодекса РФ: составляет 901 (девятьсот один) руб. 40 коп.

В соответствии с п. 18 ст. 39.11. Земельного кодекса РФ установить шаг увеличения размера ежегодной арендной платы земельного участка в размере 3 % от начального размера ежегодной арендной платы: **27** (двадцать семь) руб. 04 коп.

**Размер задатка в размере 100 % от Начальной (минимальной) цены** права на заключение договора аренды земельного участка **для участия в аукционе составляет: 901 (девятьсот один) руб. 40 коп.**

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентирован статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Следует из положений п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ, решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе, по заявлениям граждан или юридических лиц.

Основными доводами жалобы заявителя состоят в том, что организатором торгов нарушены следующие положения: исходя из установленных продавцом видов разрешенного использования земельных участков, совершенно очевидно вытекает, что земельный участок предлагается в аренду для размещения (строительства) на нем надземно-подземного здания и/или



ружения (объекта капитального строительства). В таком случае Продавец **должен в своем извещении предусмотреть наличие информации, обязательной при продаже права аренды муниципальных земельных участков, сдаваемых в аренду под размещение объектов капитального строительства** (пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона на аренду земельного участка должно содержать следующие сведения: о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровой категории земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о фактическом использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также **о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного использования 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).

действительно, согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ земли, указанные в пункте 1 настоящего пункта, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из **их принадлежности к той или иной категории разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.**

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 (далее – Классификатор). Приказ Росреестра от 11.01.2020 № П/0412 (ред. от 23.06.2022) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 №6148) содержит перечень видов разрешенного использования.

При этом, согласно Обзору практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом Верховного суда РФ 14.11.2018, правообладатель земельного участка вправе выбирать вид разрешенного использования **любого из основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных градостроительным зонированием, и, как следствие, изменять вид разрешенного использования земельного участка**

исходя из информации, представленной администрацией, вид разрешенного использования земельного участка, при постановке на учет в ГКН специально уполномоченным органом **«Культурное развитие, обеспечение занятий спортом в помещениях, сооружениях и открытых площадках, туристическое обслуживание, охота и рыбалка».**

Статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации установлен исчерпывающий перечень зон с особыми условиями использования территории. Всего в данном перечне 28 видов зон. В отношении каждого вида зон с особыми условиями использования территории Правительство РФ утверждает положение, в котором определяется перечень ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах указанных зон. Ключевые положения составляют зоны с особыми условиями использования территорий, которые действуют в силу федерального закона (водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия).

В границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос запрещаются сброс сточных,

числе дренажных, вод; движение и стоянка транспортных средств (кроме специально-транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств и т.п.

в границах водоохраных зон допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Интересованные лица могут самостоятельно без взимания платы и подачи запроса ознакомиться с информацией, отображаемой на публичной кадастровой карте о том, положен ли земельный участок, правообладателем которого они являются.

Земельный участок расположен полностью или частично в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, **что отмечено в выписке из ЕГРН.**

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ установлено, что **основной** или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка **со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости**, несмотря на наличие в Едином государственном Классификаторе различных видов разрешенного использования земельных участков, **комиссией учитывается факт внесения соответствующих сведений в ЕГРН специально уполномоченным органом, который, исходя из реализации своих полномочий, подтверждает актуальность данного вида разрешенного использования земельного участка.**

В соответствии с указанным в указании представителями администрации устно, а также в письменных возражениях на обжалование окупность имеющихся ограничений и площади участка **не предполагает размещения объектов капитального строительства на указанном земельном участке. В доказательство возможности установления указанного вида разрешенного использования земельного участка представителем администрации представлено на обозрение комиссии утвержденные в установленном законом порядке ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «УКУРИКСКОЕ» МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «ХИЛОКСКИЙ РАЙОНА» ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ.**

Комиссией данные доводы представителей администрации также считаются обоснованными, принимая во внимание факт того, что заявителем жалобы использовано расширительное толкование данного вида разрешенного использования земельного участка в акцентировании возможности осуществления на нем строительства объектов недвижимости.

На сайте: <https://torgi.gov.ru/new/public> размещена информация о том, что возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям энергетического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) не имеется.

Комиссией отмечается, что при подготовке извещения Администрацией учитывались предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, установленные в соответствии со ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Так для вида разрешенного использования земельного участка «для культурного развития» минимальная площадь участка составляет 0,04 га. Площадь участка, который является предметом аукциона, согласно выписке из ЕГРН, составляет 400+/-12 кв.м., что находится ниже нижней границы (с учетом погрешности).

основании вышеизложенного, следует, что параметры разрешенного строительства завлекаются применительно к объектам капитального строительства, ввиду чего довод заявителя о необходимости указания в извещении информации о предельных параметрах строительства не состоятелен, как и доводы об отсутствии информации о возможности ключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства в соответствии с п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ.

Комиссия Управления акцентирует внимание на том, что частью 2 ст. 18 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что **действия (действие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшим заявку на участие в торгах.** В случае, если такое обжалование связано с нарушением нормативными правовыми актами порядка размещения информации в ведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем) или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Следует из материалов, ООО «Союзконтракт» не подавало заявку на участие в торговании, его обращение может быть признано обоснованным, если оно связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, если его законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Комиссия Управления установила, что организатор рассматриваемых торгов не допустил каких-либо нарушений установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Ввиду того, что права или законные интересы заявителя могли быть ущемлены или нарушены в результате нарушения организатором указанных торгов порядка организации и проведения торгов, антимонопольному органу не представлено. Доводы жалобы о том, что аукционная документация не содержит все необходимые сведения о земельном участке и точности сведений о предельных параметрах разрешенного строительства, комиссия отклоняет не только по материальным, но и процессуальным основаниям, поскольку указанные сведения не относятся к сведениям порядка организации и проведения торгов. Данное установление Арбитражного суда Восточно – Сибирского округа по делу № А78-6548/2020).

Ввиду вышеизложенного, комиссия отмечает, что в действиях заявителя жалобы содержат признаки злоупотребления правом. Согласно нормам части 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

На основании вышеизложенного, по итогам всестороннего, полного, объективного рассмотрения жалобы, Комиссия Забайкальского УФАС России приходит к выводу о том, что доводы жалобы Комиссией Управления приняты быть не могут.

Сводствуясь частями 17, 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23, Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

**РЕШИЛА:**

лобу ООО «Союзный контрактный оператор» на действия Администрации муниципального района «Хилокский район» признать необоснованной.

В соответствии с пунктом 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или определение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.