

## РЕШЕНИЕ № 117-17/ов-т

### о признании жалобы обоснованной

8 ноября 2017 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;

старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;

в присутствии:

представителя администрации Воскресенского муниципального района Саратовской области (доверенность),

рассмотрев жалобу Р. на действия организатора торгов - администрации Воскресенского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 180917/0428295/05 по продаже земельного участка с кадастровым номером 64:09:010401:235, руководствуясь ст. 18.1, п. 3<sup>1</sup> ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

### УСТАНОВИЛА:

30.10.2017 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Р. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - администрации Воскресенского муниципального района Саратовской области (далее – Администрация) при проведении аукциона по извещению № 180917/0428295/05 по продаже земельного участка с кадастровым номером 64:09:010401:235 (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении Аукциона организатором торгов было нарушено действующее законодательство. Р. указывает, что доказательств, того, что земельный участок находится в муниципальной собственности в извещении о проведении Аукциона, в открытых данных Росреестра не содержится. Также извещение не содержит сведений, предусмотренных пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ. Извещение размещено

организатором торгов на основании постановления уполномоченного органа от 13.09.2017 № 493 «О продаже земельного участка на территории Елшанского МО Воскресенского муниципального района», принятого в соответствии со ст.ст. 39.3, 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ. Фактически, отмечает Заявитель, решение о проведении аукциона было принято уполномоченным органом в соответствии со ст. 39.18 Земельного кодекса РФ.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при организации и проведении Аукциона нормы действующего законодательства нарушены не были.

Изучив представленные документы и материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

13.09.2017 Администрацией было принято постановление № 493 «О продаже земельного участка на территории Елшанского МО Воскресенского муниципального района».

18.09.2017 извещение № 180917/0428295/05 о проведении Аукциона было размещено организатором торгов 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).

Предметом Аукциона является право на заключение договора купли-продажи земельного участка расположенного по адресу: Саратовская область, Воскресенский район, Елшанское МО, 3.1 км. юго-западнее с.Чардым, с кадастровым номером 64:09:010401:235, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, находящегося в муниципальной собственности Воскресенского муниципального района Саратовской области.

Подготовка, организация и проведение аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определены статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, 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).

Относительно сведений о правах на земельный участок в извещении о проведении Аукциона указано, что земельный участок с кадастровым номером 64:09:010401:235 находится в муниципальной собственности Воскресенского муниципального района Саратовской области.

При этом, по данным выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных прав на объект недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 64:09:010401:235, представленной представителем организатора торгов на рассмотрении жалобы, указанный земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. Администрация Воскресенского муниципального района Саратовской области в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» уполномочена на распоряжение данным земельным участком. Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют.

Таким образом, сведения о правах на рассматриваемый земельный участок, указанные в извещении, не соответствуют данным выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных прав на объект недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 64:09:010401:235.

При этом, в силу ст.3.3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для распоряжения ими. Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется в том числе органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района.

Таким образом, Администрация обладает правом по распоряжению земельным участком с кадастровым номером 64:09:010401:235.

Одновременно, вопрос отсутствия сведений о правах на рассматриваемый земельный участок в открытых данных Росреестра не относится к компетенции антимонопольного органа.

Земельный участок с кадастровым номером 64:09:010401:235 относится к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, имеет вид разрешенного использования: для ведения садоводства.

В силу ст. 77 Земельного кодекса Российской Федерации землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями,

предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

При этом, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540, на земельном участке с видом разрешенного использования «ведение садоводства» (код 13.2) возможно осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений.

Таким образом, на земельном участке с кадастровым номером 64:09:010401:235 возможно строительство здания, сооружения.

В связи с чем, извещение о проведении Аукциона, согласно требованиям пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, должно содержать 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 указанного извещения.

В свою очередь, извещение о проведении Аукциона не содержит указанных сведений, что не соответствует требованиям пп.4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Одновременно, в п.3 и п. 4 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ указано, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений; 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.

Довод Заявителя о том, что извещение о проведении Аукциона размещено организатором торгов на основании постановления уполномоченного органа от

13.09.2017 № 493 «О продаже земельного участка на территории Елшанского МО Воскресенского муниципального района», принятого в соответствии со ст.ст. 39.3, 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ, в то время как фактически, решение о проведении аукциона было принято уполномоченным органом в соответствии со ст. 39.18 Земельного кодекса РФ не может быть принят во внимание, поскольку ст.39.3, ст.39.11, ст.39.12 Земельного кодекса РФ, равно как и ст.39.18 Земельного кодекса РФ регламентируют порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1.Признать жалобу Р. на действия организатора торгов - администрации Воскресенского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 180917/0428295/05 по продаже земельного участка с кадастровым номером 64:09:010401:235, обоснованной.

2.Выдать организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона по извещению № 180917/0428295/05.

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

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии

## **ПРЕДПИСАНИЕ № 117-17/ов-т**

8 ноября 2017 года

г. Саратов

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

заместитель руководителя управления,  
председатель Комиссии;  
старший государственный инспектор отдела  
контроля органов власти, член Комиссии;  
старший государственный инспектор отдела  
контроля органов власти, член Комиссии;

на основании своего решения № 117-17/ов-т от 8 ноября 2017 года, принятого по результатам рассмотрения жалобы Р. на действия организатора торгов - администрации Воскресенского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 180917/0428295/05 по продаже земельного участка с кадастровым номером 64:09:010401:235 (далее – Аукцион), и в соответствии с пунктом 3<sup>1</sup> части 1 статьи 23 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

Организатору торгов – администрации Воскресенского муниципального района Саратовской области:

1. В срок до 8 декабря 2017 года отменить протоколы, составленные в ходе проведения Аукциона; внести изменения в извещение о проведении Аукциона, продлив срок подачи заявок на участие в Аукционе; уведомить лиц, подавших заявки, о новой дате рассмотрения заявок, а также о необходимости внесения задатка; обеспечить дальнейшее проведение Аукциона в соответствии с требованиями земельного законодательства и решения Саратовского УФАС России № 117-17/ов-т от 08.11.2017.

2. В срок до 13 декабря 2017 года сообщить об исполнении настоящего предписания, представив в Саратовское УФАС России документы, подтверждающие исполнение настоящего предписания.

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

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

