

Решение по жалобе № 034/01/18.1-289/2019

06 мая 2019 года г. Волгоград

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

Председатель Комиссии Я. О.И. – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии: М.С.В. – начальник отдела контроля органов власти,

Т. Э.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу С. А.С. на действия **организатора аукциона** – отдела по управлению муниципальным имуществом, земельными и природными ресурсами администрации Дубовского муниципального района Волгоградской области при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1, № 2, № 3, извещение № 280219/13721967/01),

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 15.04.2019 поступила жалоба (вх. № 3512) С.А.С. (далее – Заявитель) на действия **организатора аукциона** Отдела по управлению муниципальным имуществом, земельными и природными ресурсами администрации Дубовского муниципального района Волгоградской области (далее – Отдел) при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1, № 2, № 3, извещение № 280219/13721967/01).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы от 18.04.2019 № 03-8/2744 направлено Администрации и Заявителю по электронной почте.

Рассмотрение жалобы назначено на 23.04.2019 на 13 ч. 30 мин. Срок принятия решения по жалобе был продлен до 08.05.2019. В пределах указанного срока рассмотрение жалобы было назначено на 24.04.2019 на 10 ч. 30 мин., на 06.05.2019 на 10 ч. 00 мин. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 06.05.2019 на 10 ч. 00 мин.

На рассмотрении жалобы присутствовала К. Е.В. – начальник Отдела (на заседании от 23.04.2019).

Обжалуемые торги – аукцион на право заключения договора аренды земельных участков: земельного участка с кад. № 34:05:060005:11, площадью 355 000 кв. м., расположенного на территории Горнопролейского сельского поселения Дубовского района Волгоградской области, для сельскохозяйственного производства (лот № 1); земельного участка с кад. № 34:05:060005:12, площадью 306 000 кв. м., расположенного на территории Горнопролейского сельского поселения Дубовского района Волгоградской области, для сельскохозяйственного производства (лот № 2); земельного участка с кад. № 34:05:060005:34, площадью 480

000 кв. м., расположенного на территории Горнопролейского сельского поселения Дубовского района Волгоградской области, для сельскохозяйственного производства (лот № 3) (далее – Аукцион). Аукцион назначен на 10.04.2019 в 10 ч. 00 мин.

Извещение № 280219/13721967/01 о проведении Аукциона (далее – Извещение) опубликовано 28.02.2019 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт торгов).

Согласно протоколу заседания комиссии по определению участников аукциона от 09.04.2019 № 9 участником по лотам № 1, № 2, № 3 признан Л. А.С. В соответствии с протоколом заседания комиссии по проведению аукциона от 10.04.2019 № 10 Аукцион признан несостоявшимся в связи с поступлением по лотам № 1, № 2, № 3 одной заявки. 23.04.2019 Отделом в адрес Л. А.С. направлены проекты договоров аренды земельных участков. До настоящего времени указанные договоры не подписаны.

Организатор Аукциона – Отдел.

Обжалуемые действия – отсутствие в Извещении сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства; указание в Извещении вида разрешенного использования земельных участков по лотам № 1, № 2, № 3 – «для сельскохозяйственного производства», на главной странице Официального сайта торгов – «сельскохозяйственное использование».

Как следует из пояснений представителя Отдела использование земельных участков, указанных в Извещении, не предусматривает размещение объектов капитального строительства.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Порядок подготовки, организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Согласно п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Как следует из сведений, указанных на Официальном сайте торгов при вводе извещения № 280219/13721967/01, земельные участки с кад. № 34:05:060005:11, с кад. № 34:05:060005:12, с № 34:05:060005:34 относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование».

В файле «Извещение», размещенном на Официальном сайте торгов при вводе извещения № 280219/13721967/01, в графе «разрешенное использование» указано

«для сельскохозяйственного производства».

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка, указанного на Официальном сайте торгов, не соответствует виду разрешенного использования, указанному в файле «Извещение», размещенном на Официальном сайте торгов. Довод Заявителя обоснован. Организатором Аукциона нарушен пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

2. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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).

В соответствии с пунктом 2 статьи 77 ЗК РФ 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.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 (далее – Приказ № 540) утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор). Данным приказом установлено, что в соответствии с классификатором, утвержденным пунктом 1 Приказа № 540, определяются виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые после вступления настоящего Приказа в силу. Настоящий Приказ вступает в силу по истечении 90 дней после дня его официального опубликования. Приказ опубликован в «Российской Газете» 24.09.2014, соответственно вступил в силу 23.12.2014, и распространяет своё действие на земельные участки образованные после 23.12.2014.

До принятия данного классификатора органы местного самоуправления самостоятельно определяли наименование вида разрешённого использования земельных участков.

Согласно Классификатору содержание видов разрешенного использования земельных участков «Сельскохозяйственное использование», «Животноводство», «Скотоводство», «Звероводство», «Птицеводство», «Свиноводство», «Пчеловодство», «Рыбоводство», «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции», «Питомники», «Обеспечение сельскохозяйственного производства» включает в себя, в том числе, размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Как следует из содержания Классификатора, вид разрешенного использования земельного участка «для сельскохозяйственного производства» Классификатором не предусмотрен.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты в отношении земельных участков с кад. № 34:05:060005:11, с кад. № 34:05:060005:12 в графе категория земель указано «категория не установлена», в графе вид разрешенного использования указано «-». Указанные земельные участки поставлены на учет 09.07.2004. Согласно сведениям публичной кадастровой карты земельный участок с кад. № 34:05:060005:34 относится к категории земель «Земли сельскохозяйственного назначения», имеет вид разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства». Данные земельный участок поставлен на учет 25.12.2006.

Таким образом, указанные земельные участки поставлены на учет до введения в действие Классификатора, следовательно, орган местного самоуправления – администрация Дубовского муниципального района Волгоградской области должна была самостоятельно определить наименование вида разрешенного использования данных земельных участков.

В материалы рассматриваемой жалобы организатором Аукциона не представлено доказательств, свидетельствующих об определении администрацией Дубовского муниципального района Волгоградской области наименования вида разрешенного использования указанных земельных участков, не представлено документов, из которых можно определить вид разрешенного использования земельных участков и сведения о том предполагается ли на них размещение объектов капитального строительства, в связи с чем Комиссии Управления не представляется возможным из имеющихся в жалобе документов установить фактический вид разрешенного использования земельных участков с кад. № 34:05:060005:34, с кад. № 34:05:060005:11, с кад. № 34:05:060005:12 и определить предполагается ли на них размещение объектов капитального строительства.

Вместе с тем, Правилами землепользования и застройки Горнопролейского сельского поселения Дубовского муниципального района Волгоградской области применительно к с. Горная Пролейка, утвержденными решением Дубовской районной Думы от 15.12.2016 № 44/395 (далее – ПЗЗ) в статье 21 установлены зоны сельскохозяйственного использования (СХ), в которые входят: зона застройки объектами личных подсобных хозяйств (СХ 1), зона объектов сельскохозяйственного назначения (СХ 2), зона сельскохозяйственных угодий (СХ 3). Указанные зоны содержат сведения об основных и условно разрешенных видах использования земельных участков и объектов капитального строительства, предполагающих размещение капитальных объектов, а также сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Согласно пояснениям Отдела от 30.04.2019 исх. № 205 земельные участки с кад. № 34:05:060005:11, с кад. № 34:05:060005:12, с № 34:05:060005:34 расположены за границами населенного пункта, относятся к землям сельскохозяйственного назначения, ПЗЗ на них не распространяются, территориальная зона не установлена.

Таким образом, поскольку из пояснений Отдела следует, что на указанные земельные участки не распространяются ПЗЗ, соотнести земельные участки с кад. № 34:05:060005:11, с кад. № 34:05:060005:12, с № 34:05:060005:34 к определенной зоне сельскохозяйственного использования (СХ) также не представляется

возможным, в связи с чем невозможно установить фактический вид разрешенного использования земельных участков с кад. № 34:05:060005:34, с кад. № 34:05:060005:11, с кад. № 34:05:060005:12 и определить предполагается ли на них размещение объектов капитального строительства.

Таким образом, доводу Заявителя о неправомерности действий организатора Аукциона об отсутствии в Извещении сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства не может быть дана правовая оценка.

3. Согласно ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 настоящего Федерального закона.

В связи с выявленными нарушениями порядка организации Аукциона в действиях организатора Аукциона, Комиссия Управления приняла решение о выдаче предписания о совершении действий, направленных на устранение выявленных нарушений.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу С. А.С. на действия **организатора аукциона** - отдела по управлению муниципальным имуществом, земельными и природными ресурсами администрации Дубовского муниципального района Волгоградской области при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1, № 2, № 3, извещение № 280219/13721967/01), обоснованной.

2. Признать **организатора аукциона** - отдел по управлению муниципальным имуществом, земельными и природными ресурсами администрации Дубовского муниципального района Волгоградской области нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору аукциона – отделу по управлению муниципальным имуществом, земельными и природными ресурсами администрации Дубовского муниципального района Волгоградской области предписание о совершении действий, направленных на устранение выявленных нарушений.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня принятия решения.