

<...>

Решение принято «21» декабря 2020 г.  
Оренбург

г.

### **Решение по делу № 056/01/18.1-1683/2020**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 16 от 15.02.2019 г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя управления - начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей Оренбургского УФАС России <...>., членов Комиссии: <...>.,

в отсутствие заявителя – <...> (извещен надлежащим образом),

в присутствии представителей администрации МО <...> – <...> (доверенность в материалах дела), <...> (доверенность в материалах дела);

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 11852 от 07.12.2020) на действия организатора торгов – администрации МО <...> при проведении аукциона по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования <...> (извещение № 281020/1711348/01 от 28.10.2020),

**УСТАНОВИЛА:**

В Оренбургское УФАС России 07 декабря 2020 года в порядке ст. 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) (вх. № 11852 от 07.12.2020) на действия организатора торгов – администрации МО <...> при проведении аукциона по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования <...> (извещение № 281020/1711348/01 от 28.10.2020).

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных ч. 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой, на основании ч. 11 ст.18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» были направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю (исх. № 11671 от 09.12.2020), Организатору торгов (исх. № 11672 от 09.12.2020).

Рассмотрение жалобы назначено на 15 декабря 2020 г. в 14 часов 30 минут.

В целях обеспечения права на участие в рассмотрении дела в условиях распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) Оренбургским УФАС России было организовано рассмотрение дела в формате видеоконференцсвязи.

В адрес Оренбургского УФАС России поступило ходатайство (вх. № 12213 от 15.12.2020) от администрации МО <...> об участии в рассмотрении дела в формате видеоконференцсвязи, от <...> (вх. № 12092 от 14.12.2020) о дистанционном рассмотрении дела.

Также, от победителя аукциона по лоту № 3,4,5,6 <...> поступило ходатайство о желании принять участие в рассмотрении жалобы. Ходатайство были удовлетворены.

В порядке части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции был продлен срок рассмотрения жалобы, в связи с необходимостью предоставления дополнительной информации, рассмотрение жалобы назначено на «21» декабря 2020 года в 10 ч. 30 мин.

В адрес <...>, Администрации МО <...> направлены уведомления (исх. № 11865, исх. № 11866 от 15.12.2020) о продлении срока рассмотрения жалобы, а также о предоставлении в адрес

Оренбургского УФАС России дополнительных документов.

На рассмотрении жалобы 15 декабря 2020 г. присутствовали представители администрации МО <...> – <...> и <...>

До начала рассмотрения дела, в адрес Оренбургского УФАС России поступило ходатайство (вх. № 12379 от 21.12.2020) от администрации МО <...> о рассмотрении дела посредством видеоконференцсвязи.

В ходе рассмотрения жалобы 15 декабря 2020 г. заявитель доводы, изложенные в жалобе, полностью поддержал, пояснил что аукционная документация (извещение) не содержит допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также отсутствуют сведения об ограничениях и обременениях использования земельных участков.

Организатор торгов доводы жалобы считает необоснованными ввиду следующего.

*Информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также 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 отсутствует потому, что на данных земельных участках не предусматривается строительство объектов, т.к. они предназначены только для выпаса сельскохозяйственных животных и сенокошения.*

*Данные земельные участки относятся к зоне сельскохозяйственного использования, совмещенная с зоной недропользования.*

*В качестве информации подтверждающей, что данные участки могут использоваться исключительно для сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, направлены Чертежи проекта перераспределения земель СПК колхоз им. Кирова, а также схематичный чертеж расположения вышеуказанных земельных участков на данном проекте перераспределения земель.*

*Формируя извещение по данным лотам (№ 3, 4, 5,6) мы не знали, что есть ограничения и обременения на данных земельных участках, так как в имеющихся выписках из ЕГРН не было указано об этом.*

*Только после получения расширенных выписок из ЕГРН по данным земельным участкам увидели, что на данных землях имеются ограничения и обременения использования.*

Также, согласно пояснениям победителя аукциона <...>:

*Я занимаюсь сельскохозяйственной деятельностью, являюсь учредителем организации выпаса скота. На данных земельных участках находятся пастбища и строительство зданий не предусмотрено.*

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующему.

В соответствии с постановлением № 680-п от 27.10.2020 г. администрация муниципального образования <...> 28 октября 2020 года на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было опубликовано извещение о проведении аукциона № 281020/1711348/01 от 28.10.2020.

В соответствии с извещением о проведении торгов № 281020/1711348/01 от 28.10.2020 время приема заявок: с 29 октября 2020 года по 27 ноября 2020 года в рабочие дни с 9.00 до 17.00 местного времени (с 13.00 до 14.00 местного времени перерыв на обед) по адресу: <...>. Дата и время проведения аукциона: 03 декабря 2020 в 12.00 часов.

Предметом аукциона являются земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования <...>, лот № 1-11.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок от 01.01.2020 № 2 по лоту № 3 поступило 4 заявки, по лоту № 4 – 4 заявки, по лоту № 5 – 5 заявок, по лоту № 6 – 3 заявки, в том числе заявки <...>.

Согласно Протоколу от 03.12.2020 результатов аукциона по продаже земельных участков № 3 победителем по лотам № 3, 4, 5, 6 является <...>. Извещение № 281020/1711348/01 о проведении аукциона по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории

муниципального образования <...> от 28.10.2020 не содержит максимальные и (или) минимальные допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, сведения об ограничениях прав на данные земельные участки с кадастровым номером 56:16:0000000:3751, 56:16:00000002925, 56:16:00000002926, 56:16:0602001:47 по лотам № 3,4,5,6. Вид разрешенного использования данных земельных участков – «сельскохозяйственное использование».

В соответствии с п.п. 4 п. 21 ст. 39.11.ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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).

В соответствии с п. 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83 (далее – постановление № 83), под сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно

используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно п.п. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно п.п. 4 п. 8 ст. 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.

В части довода заявителя о том, что в извещении не указаны допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что согласно выпискам из ЕГРН от 17.12.2020 земельные участки с кадастровым номером 56:16:0000000:3751, 56:16:00000002925, 56:16:00000002926, 56:16:0602001:47 имеют вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 1.0 «Сельскохозяйственное использование» предназначенное для ведения сельского хозяйства, включает в себя также размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Согласно пояснениям администрации, данные земельные участки

относятся к зоне СxН – сельскохозяйственного использования, совмещенная с зоной недропользования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО <...> (редакция от 2018г.) зона СxН включает в себя следующие виды разрешенного использования земельного участка: Растениеводство (код 1.1), Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (код 1.2), Овощеводство (код 1.3), Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (код 1.4), Садоводство (код 1.5), Выращивание льна и конопли (код 1.6), Животноводство (код 1.7), Скотоводство (код 1.8), Звероводство (код 1.9), Птицеводство (код 1.10), Свиноводство (код 1.11), Пчеловодство (1.12), Рыбоводство (код 1.13), Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14), Питомники (1.17).

Условно разрешенные виды использования земельного участка: Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15), Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18).

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка: Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код 1.16).

Согласно видам разрешенного использования ПЗиЗ МО Грачевский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области - "Животноводство" (код 1.7) предусматривает размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; "Скотоводство" (код 1.8) предусматривает размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; "Звероводство" (код 1.9) предусматривает размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; "Птицеводство" (код 1.10) предусматривает размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; "Свиноводство" (код 1.11) предусматривает размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; "Пчеловодство" (код 1.12) предусматривает размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и

разведениях иных полезных насекомых, размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства; "Рыбоводство" (код 1.13) предусматривает размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры); «Питомники» (код 1.17) предусматривает размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства; "Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции" (код 1.15) предусматривает размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции; "Обеспечение сельскохозяйственного производства" (код 1.18) предусматривает размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с основным видом разрешенного использования земельные участки предусматривают возможность строительства здания, сооружения.

Однако, ПЗиЗ МО <...> установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) допустимые параметры разрешенного строительства, в связи с этим в извещении отсутствуют данные сведения по данным земельным участкам, в нарушение п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

С учетом вышеизложенного, довод заявителя является частично обоснованным.

В части довода заявителя о том, что в извещении не указаны технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что согласно видам разрешенного использования ПЗиЗ МО <...> "Овощеводство" (код 1.3) "Животноводство" (код 1.7), "Скотоводство" (код 1.8), "Звероводство" (код 1.9), "Рыбоводство" (код 1.13) и т.д. предусматривает размещение зданий, сооружений, оборудования, тем самым должны содержать 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.

С учетом вышеизложенного, организатором торгов нарушен п.п.4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, следовательно, довод заявителя является обоснованным.

В части довода заявителя о том, что в извещении не указаны сведения об ограничениях и обременениях использования земельных участков Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что в извещение № 281020/1711348/01 от 28.10.2020 не указаны ограничения и обременения использования земельных участков по лоту № 3,4,5,6.

Оренбургским УФАС России была запрошена дополнительная информация у администрации МО <...>, а именно расширенные выписки из ЕГРН по данным земельным участкам.

Согласно расширенным выпискам из ЕГРН от 17.12.2020, Комиссией установлено, что земельные участки с кадастровым номером 56:16:0000000:3751, 56:16:00000002925, 56:16:00000002926, 56:16:0602001:47 имеют ограничения права использования земельными участками.

Таким образом, организатором торгов нарушен п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, следовательно, довод заявителя является обоснованным.

В отношении довода жалобы нарушений п.п. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ, Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, ПЗиЗ МО <...> допустимые параметры разрешенного строительства земельных участков с кадастровым номером 56:16:0000000:3751, 56:16:00000002925, 56:16:00000002926, 56:16:0602001:47 выставленных на торги в извещении № 281020/1711348/01 от 28.10.2020 по лоту № 3,4,5,6 в соответствии с видом разрешенного использования не определены.

В части довода нарушений п.п. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ установлено, что земельные участки по лоту № 3,4,5,6 выставленные на торги по извещению № 281020/1711348/01 от 28.10.2020 не имеют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

С учетом изложенного, отсутствие данных сведений, является нарушением п.п. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, п.п. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, таким образом доводы заявителя являются обоснованными.

В соответствии с п. 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 Закона о защите конкуренции.

Комиссией Оренбургского УФС России принято решение о выдаче предписания администрации МО <...>.

Руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции».

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов администрации МО <...> при проведении аукциона по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования <...> (извещение № 281020/1711348/01 от 28.10.2020) обоснованной.
2. Выдать предписание.
3. Передать материалы дела № 056/01/18.1-1683/2020 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии

<...>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.