

## **РЕШЕНИЕ**

### **по жалобе № 062/01/18.1-753/2020**

12 ноября 2020 года

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: председателя Комиссии: <...>, членов Комиссии: <...> ,

при участии

- представителя организатора торгов – представителя администрации муниципального образования – Александровского муниципального района Рязанской области (далее – администрация, организатор торгов) <...> ,

- представителя победителя торгов – <...> ,

в отсутствие заявителя, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу Леженина М.В. на действия организатора торгов при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 62:09:0000000:391, расположенного по адресу: Рязанская область, Александровский район, у развилки автодорог на г. Чаплыгин, (площадью 500 кв. м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование - размещение автомобильных дорог) (извещение № 170920/0335430/01).

### **УСТАНОВИЛА:**

03.11.2020 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области поступила жалоба <...> на действия администрации при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 62:09:0000000:391, расположенного по адресу: Рязанская область, Александровский район, у развилки автодорог на г. Чаплыгин, (площадью 500 кв. м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование - размещение автомобильных дорог) (извещение № 170920/0335430/01).

По мнению заявителя, организатором торгов нарушены требования подпункта 4 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ): в извещении отсутствуют сведения о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

В частности, заявитель указывает, что согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" автомобильная дорога - объект

транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог.

Согласно пункту 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения являются линейными объектами.

Статьей 51 Градостроительного кодекса установлено, что для строительства линейных объектов необходимо получение разрешения на строительство, а после завершения строительства – разрешения на ввод объекта недвижимости – автомобильной дороги или иного линейного объекта (коммуникаций).

Заявитель считает, что на земельном участке, являющемся предметом аукциона, допускается создание объекта недвижимости – автомобильной дороги или иного линейного объекта (коммуникаций).

Согласно п.п. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок 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. В извещении не были указаны технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, результатом чего, по мнению заявителя, стало отсутствие конкуренции при проведении аукциона.

Изучив представленные документы и сведения, выслушав мнение уполномоченного органа, Комиссия установила следующее.

Открытый аукцион по продаже земельного участка с кадастровым номером 62:09:0000000:391, расположенного по адресу: Рязанская область, Александровский район, у развилки автодорог на г. Чаплыгин, (площадью 500 кв. м) проводился на основании постановления администрации от 17.09.2020 № 242.

Предмет аукциона – продажа права на заключение договора купли-продажи земельного участка площадью 500 кв.м., с кадастровым номером 62:09:0000000:391, местоположение участка: Рязанская область, Александровский район, у развилки автодорог на г. Чаплыгин.

Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Разрешенное использование – внутрихозяйственные дороги, коммуникации.

Извещение о проведении аукциона № 170920/0335430/01 размещено на

Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> 17.09.2020.

Дата и время начала срока подачи заявок: 18.09.2020 с 10.00.

Дата и время окончания срока подачи заявок: 15.10.2020 в 16.00.

Дата, время и проведения аукциона: 19.10.2020 в 13.00.

Подпунктом 3 пункта 1 статьи 7 ЗК РФ установлено, что земли в Российской Федерации подразделяются на категории в том числе, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Указанные земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

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.

Частью 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ (ред. от 27.12.2019) "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" установлено, что разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

На основании части 12 статьи 34 вышеназванного закона орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков в срок до 1 января 2021 года.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.08.2020 № КУВИ-002/2020-13854012 виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 62:09:0000000:391 – внутрихозяйственные дороги, коммуникации, для размещения внутрихозяйственных дорог и коммуникаций.

Частью 1 статьи 39.3 ЗК РФ установлено, что продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

При подготовке и организации 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 необходимо получение технических условий 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 (п. 4 ч. 3 ст. 39.11 ЗК РФ).

Также, в соответствии с пунктом 4 части 21 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)*.

Согласно извещению о проведении открытого аукциона № 170920/0335430/01, выписке из ЕГРН, и иным документам, составленным в ходе проведения указанного аукциона, разрешенный вид использования земельного участка не предполагает строительство здания, сооружения.

Следовательно, исходя из содержания подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, у организатора торгов отсутствует обязанность включать в состав извещения о проведении аукциона информацию, на которую ссылается заявитель.

Согласно части 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Рязанского УФАС России

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> на действия администрации муниципального образования – Александровского муниципального района Рязанской области при проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 62:09:0000000:391 (извещение № 170920/0335430/01), расположенного по адресу: Рязанская область, Александровский район, у развилки автодорог на г. Чаплыгин, необоснованной.

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

<...>