

<...>

Начальнику отдела земельных
отношений администрации МО
Бузулукский район Оренбургской
области

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

<...>

УПРАВЛЕНИЕ

ул. Ленина, д. 67, г. Бузулук,
Оренбургская область, 461040

Федеральной антимонопольной службы

по Оренбургской области

e-mail: upr@bz.orb.ru

Адрес места нахождения: г.Оренбург,
ул.Краснознаменная, 22

Почтовый адрес: 460046, г.Оренбург, ул. 9 Января, 64

тел. (3532) 78-66-17, факс (3532) 77-80-70

e-mail: to56@fas.gov.ru

_____ № _____
На № _____ от _____

Решение принято «24» февраля 2021 г.
Оренбург

г.

Решение по делу № 056/10/18.1-83/2021

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 присутствии представителя заявителя – <...>,

в присутствии представителя организатора торгов – отдела земельных отношений администрации МО Бузулукский район Оренбургской области – <...> (доверенность №23 от 12.01.2021 г.),

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 950 от 03.02.2021) на действия отдела земельных отношений администрации МО Бузулукский район Оренбургской области при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 011220/38719791/01 от 04.12.2020, лот № 6),

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России 03 февраля 2021 года в порядке ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) (вх. № 950 от 20.01.2021) на действия администрации МО Бузулукский район Оренбургской области при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 011220/38719791/01 от 04.12.2020, лот № 6).

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (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 Закона о защите конкуренции, были направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю, Организатору торгов (исх. № 969 от 05.02.2021; исх. № 970 от 05.02.2021).

Рассмотрение жалобы назначено на 11 февраля 2021 г. в 14 часов 30 минут.

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

В адрес Оренбургского УФАС поступили ходатайства <...>, от отдела земельных отношений администрации МО Бузулукский район Оренбургской области (вх. № 1291 от 10.02.2021, вх. № 1302 от 10.02.2021) об участии в рассмотрении дела в формате видеоконференцсвязи.

В связи с необходимостью предоставления дополнительной информации, рассмотрение жалобы назначено на «24» февраля 2021 года в 14 ч. 00 мин.

В адрес Заявителя, Организатора торгов направлены уведомления (исх. № 1137, исх. № 1136 от 11.02.2021) о месте и времени следующего рассмотрения жалобы, а также о предоставлении в адрес Оренбургского УФАС России дополнительных документов.

На рассмотрении жалобы 24 февраля 2021 г. присутствовали заявитель и представитель отдела земельных отношений администрации МО Бузулукский район Оренбургской области – <...>

До начала рассмотрения дела, в адрес Оренбургского УФАС России поступили ходатайства от Заявителя, отдела земельных отношений администрации МО Бузулукский район Оренбургской области (вх. № 1797 от 24.02.2021, вх. № 1824 от 24.02.2021) об участии в рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи.

Исходя из доводов жалобы, организатором аукциона - отделом земельных отношений администрации МО Бузулукский район Оренбургской области 04 декабря 2020 года опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков. Предметом аукциона по лоту № 6 являлся земельный участок с кадастровым номером 56:08:1112001:40, площадью 70000 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, Бузулукский район, земельный участок расположен в кадастровом квартале 56:08:1112001, 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: строительная промышленность (6.6), для размещения

иных объектов промышленности. Срок аренды 10 лет.

Заявитель считает, что в извещении отсутствуют сведения об ограничениях и обременениях использования земельного участка, а именно охранная зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 56:00-6.790. Кроме того, заявитель указывает, что перед проведением аукциона по лоту № 6 в адрес аукционной комиссии им был задан вопрос о наличии ограничений, обременений, охранных зон на данном земельном участке, на что был получен ответ об отсутствии каких-либо охранных зон и ограничений на данном участке.

Таким образом, Заявитель указывает, что со стороны Организатора торгов имеются существенные нарушения земельного и антимонопольного законодательства, аукционная документация не позволяет определить площадь земли, попадающую в охранные зоны, а также размер дополнительных расходов, которые обязательно возникнут в силу закона, что не позволяет потенциальным участникам, особенно иногородним, принять объективное решение о предельной стоимости предмета аукциона. Заявитель считает, что аукционная документация подготовлена и размещена формально, что является одним из признаков прогнозируемости победителя вследствие отсекаемых иных возможных претендентов в связи с неполнотой и недостаточностью информации, размещенной в извещении и иной документации.

Исходя из вышеизложенного, Заявитель просит признать в действиях Организатора аукциона нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, аннулировать результаты аукциона по лоту № 6 в виду выявленных нарушений действующего законодательства.

Исследовав материалы дела, при рассмотрении жалобы Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Отделом земельных отношений администрации МО Бузулукский район Оренбургской области на официальном сайте в сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение № 011220/38719791/01 от 04.12.2020 г. о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 6.

В соответствии с протоколом № 2 заседания Комиссии при администрации МО Бузулукский район Оренбургской области по проведению аукционов «О признании претендентов участниками аукциона № 6» от 19.01.2021 поступило 3 заявки на участие в аукционе

по лоту № 6, все они были допущены к участию в аукционе. Протоколом № 3/6 о результатах аукциона № 6 на право заключения договора аренды земельного участка от 27.01.2021 г. победителем признано <...> в лице директора <...>.

Жалоба <...> в Оренбургское УФАС России была подана 03 февраля 2021 года (вх. № 950).

В соответствии с ч. 4 ст. 18.1 Федерального закона № 135 – ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В соответствии с п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса 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 или

ведения дачного хозяйства).

Согласно ч. 1 ст. 56 Земельного кодекса РФ, права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

Кроме того, ч. 2 указанной статьи указывает, что могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) утратил силу. - Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных Земельным кодексом РФ, федеральными законами.

Проанализировав пояснения и документы, предоставленные отделом земельных отношений администрации МО Бузулукский район Оренбургской области, Комиссия установила, что на земельном участке, являющемся предметом аукциона, имеются ограничения по использованию земельного участка, предусмотренные ст. 56 Земельного кодекса РФ. Данные сведения подтверждаются представленной в материалы дела Выпиской из ЕГРН по состоянию на 27.01.2021 г., в которой указано, что земельный участок частично расположен в границах зоны с реестровым номером 56:00-6.790 от 29.08.2020, вид/наименование: Зона минимальных расстояний Магистрального газопровода «Оренбург-Самара» в границах Бузулукского района, Тоцкого района, Сорочинска, Сорочинского района Оренбургской области, тип: Охранная зона инженерных коммуникаций, дата решения: 22.04.1992, номер решения: 9, наименование ОГВ/ОМСУ: Госгортехнадзор РФ.

Указанная информация была добавлена в извещение 09.02.2021 г., что подтверждается извещением о проведении торгов № 011220/38719791/01 от 04.12.2020 с датой последнего изменения от 09.02.2021 г.

В ходе рассмотрения дела Комиссия установила, что вопрос <...> о

наличии ограничений, обременений, охранных зон на земельном участке действительно был задан перед проведением аукциона, на что секретарем Комиссии при администрации МО Бузулукский район Оренбургской области по проведению аукционов был дан ответ, что не представляется возможным ответить, в связи с тем, что аукционная документация находится по местонахождению отдела земельных отношений, а сам аукцион проводится по другому адресу.

Данный факт сторонами в ходе рассмотрения дела не отрицался.

Исходя из вышеизложенного, довод жалобы об отсутствии в извещении о проведении аукциона сведений об ограничениях и обременениях использования земельного участка является обоснованным.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 указанного Федерального закона.

Вместе с тем, Комиссия принимает во внимание то, что победитель аукциона по извещению № 011220/38719791/01 (лот № 6) ООО «<...>» в лице директора <...> был извещен об имеющихся ограничениях, обременениях использования земельного участка, так как именно по его инициативе участок был сформирован, что подтверждается представленным в материалы дела договором подряда на выполнение кадастровых работ от 17.06.2020 г., заключенным между <...> и кадастровым инженером.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия делает вывод об отсутствии необходимости в выдаче предписания.

На основании изложенного, 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 отдела земельных отношений администрации МО Бузулукский район Оренбургской области при проведении на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 011220/38719791/01 от 04.12.2020) обоснованной.
2. Предписание не выдавать.
3. Передать материалы дела № 056/10/18.1-83/2021 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>