

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения г. Чита

объявлена 27 февраля 2024 года,

решение в полном объеме

изготовлено 01 марта 2024 года

Комиссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению жалобы № 075/10/18.1-60/2024 о

нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии – руководитель управления <...>

Члены Комиссии:

<...>, начальник отдела антимонопольного контроля и рекламы;

<...>, главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы;

<...>, ведущий специалист-эксперт,

при участии:

- в отсутствии сторон надлежащим образом извещенных о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу <...>. (далее - заявитель) на действия Администрации ГП

«Город Балей» при организации и проведении электронного аукциона (извещение №

23000032300000000004) на право заключения договора купли-продажи земельного участка

(Местонахождение: Забайкальский край, г. Балей, ул. Советская, 79; Кадастровый номер:

75:03:290156:300; Площадь, м2: 201), выразившиеся в ненадлежащем выборе способа продажи

земельного участка, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля

2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), УСТАНОВИЛА:

В Забайкальское УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба <...>

(далее - заявитель) на действия Администрации ГП «Город Балей» при организации и проведении

электронного аукциона (извещение № 23000032300000000004) на право заключения договора

купли-продажи земельного участка (Местонахождение: Забайкальский край, г. Балей, ул.

Советская, 79; Кадастровый номер: 75:03:290156:300; Площадь, м2: 201), выразившиеся в

ненадлежащем выборе способа продажи земельного участка.

Решение

2024-1024

Согласно извещению о проведении аукциона, размещенного на сайте «<https://torgi.gov.ru>»,

организатор аукциона:

Администрация городского поселения «Город Балей»

Место нахождения: 673450 Забайкальский край, г.Балей, ул. Советская, 24

Тел./факс: 8 30232 51876, тел.: 8 30232 51909

E-mail: adm-zem-baley@yandex.ru.

Предмет аукциона:

Право на заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в

государственной собственности из категории земель населенных пунктов

Описание земельного участка:

Местонахождение: Забайкальский край, г. Балей, ул. Советская, 79

Кадастровый номер: 75:03:290156:300

Площадь, м²: 201

Вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли

Обременения земельного участка: отсутствуют.

Начальная цена договора (начальный размер) – 122 000,00 руб.

«Шаг аукциона» – 3 660,00 руб.

Задаток для участия в аукционе – 12 200,00 руб.

Заявки на участие в аукционе (с полным перечнем документов) принимаются с 09 января

2024г. на электронной торговой площадке РТС-тендер.

Прием заявок на участие в аукционе заканчивается 06 февраля 2024 г. в 10-00 час.

мест.

времени.

Дата, время и место проведения аукциона: 07 февраля 2024 г. в 11-00 часов по

местному

времени, на электронной торговой площадке РТС-тендер.

В жалобе указано, что в силу части 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается для

третьих лиц

заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Иные сроки на обжалование Земельным кодексом Российской Федерации, как

специальным

законом и статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не установлены.

Таким образом, за защитой своих прав заявитель обратился до истечения срока на их

защиту в антимонопольном органе.

1) Организатор торгов в нарушение положений ЗК РФ выбрал не надлежащий способ

продажи земельных участков, что приводит к нарушению прав заявителя, а также

прав

собственника земельных участков, так как влечет незаконное выбытие данных

участков из

собственности.

Вид разрешенного использования земельного участка по лоту № 1 – Объекты

торговли

(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)).

Согласно пункту 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ)

в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования

земельного участка

предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого

земельного участка

осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора

аренды земельного

участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного

участка или

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в

соответствии со статьей

39.18 настоящего Кодекса.

Вид разрешенного использования по лоту № 1, не относится к видам разрешенного использования, предоставление, которых возможно по статье 39.18 ЗК РФ.

В связи с чем, исключения для применения положений пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ отсутствуют.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора

видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) виды

разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные

центры (комплексы)» предполагают возможность строительства зданий и сооружений.

2024-1024

Из положений Классификатора следует, что вид разрешенного использования «Объекты

торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)» предполагает

возможность для: Размещение объектов капитального строительства, с целью размещения одной

или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в

соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2;

размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

Таким образом, Организатор торгов в нарушение закона определив способ продажи

земельных участков нарушил положения пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ и положения Закона о

защите конкуренции и не законно произвел продажу земельного участка на торгах, хотя

земельный участок должен выставляться на право аренды.

2) В соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от

25.10.2001 № 136-ФЗ 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

Таким образом, существенным нарушением со стороны организатора аукциона стало

отсутствие предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции. В данном

случае видом разрешенного использования земельного участка является: Объекты

торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), что в свою очередь предусматривает строительство объектов недвижимости. Таким образом, не указание предельных параметров разрешенного строительства прямо запрещает признать указанный земельный участок предметом аукциона, что делает процедуру проведения торгов незаконной.

3) В соответствии с пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Следующим нарушением в процедуре проведения аукциона является полное отсутствие информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Аналогично пункта 2-го отсутствие указанной информации не позволяет сделать земельный участок предметом аукциона. Организатор аукциона ограничивает доступ к представленной информации, что в свою очередь не позволяет объективно участвовать в торгах, в незаконном проведении торгов.

Осознавая нарушения, которые допустил Организатор торгов при проведении аукциона заявитель, как указано в жалобе, посчитал для себя неприемлемым риском участвовать в данной процедуре, так как в случае победы он понес бы неоправданный риск в случае признания торгов недействительными (ст. 449 ГК РФ) по заявлению других участников аукциона либо надзорных органов, со всеми вытекающими неблагоприятными последствиями. В частности, в случае моей победы в аукционе и последующей отмены результатов аукциона у меня возникли бы убытки в виде упущенной выгоды. Кроме того, при отмене результатов аукциона победитель будет вынужден привести земельный участок в первоначальный вид, убрать все возведенные постройки, ограждения и т. д., что также приведет к значительным и

неоправданным убыткам.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействия)

организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии

могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в

торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативами

2024-1024

правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок

на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого

могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения

торгов.

Таким образом, ч.2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции дает возможность любому лицу,

права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены, обратиться с

жалобой в антимонопольный орган в случае нарушения порядка организации и проведения

торгов.

На основании изложенного заявитель просит:

1. Признать жалобу обоснованной.

2. Обязать Организатора торгов приостановить подписание договора до рассмотрения

жалобы по существу.

3. Отменить результаты аукциона.

4. Признать в действиях организатора аукциона нарушение ст. 18.1 Закона о защите

конкуренции, нарушение правил организации аукциона Земельного кодекса Российской

Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ и привлечь к административной ответственности.

Рассмотрение жалобы назначено на 15 февраля 2023 года в 10 часов 30 минут по адресу:

г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

На рассмотрение жалобы в указанную дату, стороны, надлежащим образом извещенные о

дате, времени и места рассмотрения жалобы, не явились, ходатайств не представили.

Исходя из письменных пояснений Администрации электронный аукцион (извещение №

23000032300000000004) проводился в отношении земельного участка с кадастровым номером

75:03:290156:300.

Согласно выписке из ЕГРН от 02.06.2023 года указанный земельный участок имеет вид

разрешенного использования: для размещения объектов торговли. Данные

сведения отражены в извещении о проведении аукциона (раздел 4. Предмет аукциона, характеристика объекта:)

размещенном в разделе «Документы и сведения». Использование указанного земельного участка не предполагает возведение капитального строения (сооружения) в противном случае вид разрешенного использования включал бы в себя сведения о размещении объектов капитального строительства торговли.

Земельный участок с кадастровым номером 75:03:290156:300 предполагает возведение только нестационарных торговых объектов, которые являются некапитальными строениями, сооружениями.

Согласно п.6 ст. 2 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" нестационарный торговый объект - торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение.

Согласно п. 10.2 ст. 1 Градостроительный кодекс Российской Федерации некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Запросов на разъяснения сведений по аукциону никто из участников не подавал, соответственно возражений по порядку и условиям проведения аукциона не имелось.

В связи с тем, что на земельном участке не предполагается возведение объектов капитального строительства, то организатором аукциона не должны учитываться требования п.7 ст. 39.11, пп.3 п.8 ст. 39.11, пп.4 п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Так же прошу учесть, что проведение аукциона осуществлялось в связи с обращением гражданина Лисичниковой Н.В., которая в своем заявлении так же указывала вид разрешенного

2024-1024

использования земельного участка: для размещения объектов торговли.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № ФЗ-135

«О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.

Уведомлением от 15.02.2024 исх.№ МГ/678/24 срок рассмотрения жалобы продлен, рассмотрение назначено на 27.02.2024, у организатора процедуры запрошены дополнительные письменные пояснения. Следует отметить, что правовых обоснований выводов Администрации, указанных в вышеприведенных пояснениях о возможности строительства только нестационарных торговых объектов, не представлено.

27.02.2024 от Администрации в Управление поступили пояснения согласно которым на территории городского поселения «Город Балей» Решением Совета городского поселения «Город Балей» от 28.04.2016 года №20 утверждены Правила землепользования и застройки городского поселения «Город Балей» (в редакции Решений Совета городского поселения «Город Балей» от 26.05.2017 № 30, от 31.01.2019 №8, от 27.12.2019 №89, от 30.07.2020 №38, от 28.01.2021 №5, от 24.11.2021 №14, от 29.06.2022 №25, от 28.06.2023 №31, от 26.07.2023№39).

Указанные правила размещены на официальном сайте городского поселения «Город Балей» и на официальном сайте Министерства юстиции Российской Федерации в разделе «Нормативные правовые акты муниципальных образований» за государственным регистрационным номером RU2042218201600086.

Согласно ст. 18 Правил землепользования и застройки городского поселения «Город Балей» - для некоторых видов территориальных зон градостроительными регламентами могут устанавливаться предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе: их минимальная площадь земельного участка, минимальная длина стороны земельного участка по уличному фронту, минимальная ширина/глубина земельного участка, максимальный процент застройки земельного участка, минимальный процент озеленения, максимальная высота здания, максимальная высота оград (заборов).

Согласно ст. 21 Правил землепользования и застройки городского поселения

«Город Балей»

для зоны Ж-4 установлены следующие Предельные параметры земельных участков и

разрешенного строительства (реконструкции):

Минимальная площадь земельного участка (га) - 0,02 гектара (то есть 200 кв.м.).

Минимальная длина стороны по уличному фронту (м) - 6 метров.

Минимальная ширина/глубина (м) - 25 метров.

Таким образом, Правилами землепользования и застройки городского поселения «Город

Балей» предусмотрена возможность образования земельного участка с размерами не менее 200 кв.м.

При этом для капитального строительства земельный участок так же должен соответствовать требованиям по длине и ширине/глубине. Следовательно, земельный участок с

кадастровым номером 75:03:290156:300 не соответствует требованию к минимальной

ширине/глубине - 25 метров, так как земельный участок образован в форме квадрата (все углы и

стороны равны) и при его размере в 201 кв.м. его каждая сторона составляет 14,18 метра.

Основываясь на вышеизложенном, земельный участок с кадастровым номером 75:03:290156:300 предполагает возведение только нестационарных торговых объектов, которые

являются некапитальными строениями, сооружениями, так как возведение капитальных строений

на данном земельном участке будет противоречить Правилам землепользования и застройки

городского поселения «Город Балей» утвержденным Решением Совета городского поселения

«Город Балей» от 28.04.2016 года №20.

Земельный участок с кадастровым номером 75:03:290156:300 относится к зоне индивидуальной малоэтажной жилой застройки (Ж4).

В связи с тем, что на земельном участке невозможно возведение объектов капитального

2024-1024

строительства, то организатором в силу закона аукциона не должны учитываться требования п.7

ст. 39.11, пп.3 п.8 ст. 39.11, пп.4 п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Также Администрацией в пояснениях заявлено ходатайство о рассмотрении жалобы в

отсутствие представителей.

Комиссия Забайкальского УФАС России, заслушав доводы и возражения присутствующих сторон, изучив документы, представленные в материалы дела, приходит к

следующим выводам.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора

аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,

регламентирован статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Как следует из положений п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ, решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно извещению, размещенному в открытых источниках, аукцион (извещение №

23000032300000000004) проводится на основании Распоряжения Администрации городского

поселения «Город Балей» № 195-р от 28 декабря 2023 года «О проведении торгов в форме

аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в

государственной собственности».

Аукцион по составу участников и по форме подачи заявок на участие в аукционе, открытый.

Предмет аукциона: Право на заключение договора купли-продажи земельного участка,

находящегося в государственной собственности из категории земель населенных пунктов

Описание земельного участка: Местонахождение: Забайкальский край, г. Балей, ул.

Советская, 79 Кадастровый номер: 75:03:290156:300 Площадь, м2: 201.

Вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли.

Обременения

земельного участка: отсутствуют.

Осмотр земельного участка на местности осуществляется в течение срока приема заявок на

участие в аукционе, в рабочее время по письменному заявлению любого заинтересованного лица,

поданного Организатору аукциона.

Начальная цена договора, «шаг аукциона», размер задатка для участия в аукционе:

Начальная цена договора (начальный размер) – 122 000,00 руб. «Шаг аукциона» – 3 660,00 руб.

Задаток для участия в аукционе – 12 200,00 руб.

Место, дата и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе:

Заявки на

участие в аукционе (с полным перечнем документов) принимаются с 09 января 2024г. на

электронной торговой площадке РТС-тендер.

Прием заявок на участие в аукционе заканчивается 06 февраля 2024 г. в 10-00 час. мест.

времени.

Дата, время и место проведения аукциона: 07 февраля 2024 г. в 11-00 часов по местному

времени, на электронной торговой площадке РТС-тендер.

Комиссия Управления отмечает, что согласно п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ, в случае, если в

соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями 2024-1024 специальных федеральных законов.

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.

Согласно извещению указан вид разрешенного использования – для размещения объектов торговли.

Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 23.06.2022) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 №61482) содержит следующий вид разрешенного использования земельного участка - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), с кодом вида 4.2.

Описание данного вида использования, приведено в таблице классификатора - размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 , 4.6 , 4.8 - 4.8.2 ; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

Правообладатель земельного участка вправе выбирать вид разрешенного использования любого из основных и вспомогательных видов разрешенного использования

земельных участков и объектов капитального строительства, установленных градостроительным зонированием, и, как следствие, изменять вид разрешенного использования земельного участка («Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018).

Частью 7 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса. Как указано Администрацией, согласно ст. 18 Правил землепользования и застройки городского поселения «Город Балей» - для некоторых видов территориальных зон градостроительными регламентами могут устанавливаться предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе: их минимальная площадь земельного участка, минимальная длина стороны земельного участка по уличному фронту, минимальная ширина/глубина земельного участка, максимальный процент застройки земельного участка, минимальный процент озеленения, максимальная высота здания, максимальная высота оград (заборов).

Согласно ст. 21 Правил землепользования и застройки городского поселения «Город Балей» для зоны Ж-4 установлены следующие Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства (реконструкции):

- Минимальная площадь земельного участка (га) - 0,02 гектара (то есть 200 кв.м.).
- Минимальная длина стороны по уличному фронту (м) - 6 метров.
- Минимальная ширина/глубина (м) - 25 метров.

Таким образом, Правилами землепользования и застройки городского поселения «Город Балей» предусмотрена возможность образования земельного участка с размерами не менее 200 кв.м.

Таким образом, усматриваются противоречия между вышеприведенными положениями Правил землепользования и классификатора видов разрешенного использования земельных участков, однако отсутствуют основания игнорирования параметров

рассматриваемого земельного участка, обратного в материалы не представлено, при этом, учитывая пояснения администрации о 2024-1024 размещении на участке только нестационарных торговых объектов, необходимо обратить внимание на следующее.

Согласно положениям статьи 10 Федеральный закон от 28.12.2009 № 381-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

Согласно положениям статьи 39.33 ЗК РФ использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута в следующих случаях: возведение некапитальных строений, сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения; размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Все это означает то, что возможность предоставления земельного участка, находящегося в публичной собственности, в собственность для размещения нестационарного торгового объекта нормами земельного законодательства не предусмотрена.

Таким образом, Администрация, при проведении Аукциона, в нарушение п.3 ч.1 ст. 39.33 ЗК РФ выставила на продажу земельный участок с кадастровым номером 75:03:290156:300, который не должен был быть предметом торгов на право заключения договора купли-продажи, с учётом того, что на данном земельном участке подразумевается возможность размещения нестационарных объектов строительства, как указано Администрацией.

Согласно пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона,

если:

3) 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 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, Извещение о проведении аукциона должно содержать в т.ч. 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Из пунктов 10, 10.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует:

10) объект капитального строительства - объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);
10.2) некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют

2024-1024

прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и

без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и

других подобных строений, сооружений);

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса предельные

(минимальные и (или)

максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры

разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том

числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено

строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как

отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей

площади земельного участка.

Таким образом, из совокупности приведенных норм Земельного кодекса и

Градостроительного кодекса следует, что параметры разрешенного

строительства устанавливаются

применительно к объектам капитального строительства, ввиду чего довод заявителя о

необходимости указания в извещении информации о предельных параметрах строительства не

состоятелен, как и доводы об отсутствии информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства и

нарушении п. 7 ст.

39.11 ЗК РФ. Однако, как изложено ранее, Администрация, при проведении

Аукциона, в

нарушение п.3 ч.1 ст. 39.33 ЗК РФ выставила на продажу земельный участок с кадастровым

номером 75:03:290156:300, который не должен был быть предметом торгов на право заключения

договора купли-продажи, с учётом того, что на данном земельном участке подразумевается

возможность размещения нестационарных объектов строительства, как указано Администрацией.

Также необходимо принимать во внимание, что не допускается использование гражданских

прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на

рынке (статья 10 ГК РФ).

На основании вышеизложенного, по итогам всестороннего, полного, объективного рассмотрения жалобы, Комиссия Забайкальского УФАС России приходит к

выводу о том, что в

действиях Администрации городского поселения «Город Балей» содержится факт нарушения п.3

ч.1 ст. 39.33 ЗК РФ, поскольку, несмотря на неопределенность понятий в виде разрешенного

использования земельного участка «размещение» и «объекты торговли», предполагающие, как

«строительство капитальных объектов», так и «размещение нестационарных торговых объектов»,

предоставление земельных участков, находящихся в публичной собственности, в частную

собственность в обоих случаях, с точки зрения земельного законодательства, не допускается.

Согласно части 20 статьи 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, нарушений порядка осуществления в отношении

юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по

строительству) принимает

решение о необходимости выдачи предписания.

Требования, содержащиеся в предписании должны быть направлены на устранение

выявленных нарушений и восстановление нарушенных прав хозяйствующих субъектов.

На основании изложенного, руководствуясь пунктами 17, 20 статьи 18.1, пунктом 1 статьи

23 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

2024-1024

1. Признать жалобу <...> частично обоснованной.

2. Признать действия Администрации городского поселения «Город Балей» нарушившими

п.3 ч.1 ст. 39.33 ЗК РФ.

3. Выдать Администрации городского поселения «Город Балей» предписание об устранении допущенных нарушений посредством отмены Протокола по

рассмотрению заявок на

участие в аукционе от 27.11.2022 и Протокола о результатах аукциона от 29.11.2023 и повторного

рассмотрения заявок электронного аукциона (№ извещения 22000007620000000005) по лоту № 4.

4. Передать материалы должностному лицу Забайкальского УФАС России для привлечения

виновных лиц к административной ответственности.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.