

Организатор торгов:

администрация Колпнянского района Орловской области
303410, Орловская область, Колпнянский район, пгт. Колпна, ул.
Пионерская, д. 2

Электронная почта: kolpnr-adm@adm.orel.ru

Заявитель:

Полухин Н.А.

<...>

Оператор электронной площадки:

АО «Сбербанк-АСТ»

Электронная почта: ko@sberbank-ast.ru

Извещение № 21000020880000000060

РЕШЕНИЕ

по делу № 057/10/18.1-222/2024

24.05.2024

г. Орёл

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по

Орловской области (далее – Управление) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона «О защите конкуренции»), в составе: <...> (далее – Комиссия) посредством интернет-видеоконференции с использованием сервиса видеоконференций TrueConf,

при участии представителя организатора торгов – администрации Колпнянского района Орловской области (далее – Организатор торгов): <...> ,

в отсутствие заявителя (его представителей) – <...> (далее – Заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате, месте и времени рассмотрения дела,

в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции», рассмотрев жалобу Заявителя (далее – Жалоба) на действия Организатора торгов при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 57:23:0010303:540 площадью 4 527 кв.м. местоположением: Российская Федерация, Орловская область, р-н Колпнянский, пгт. Колпна, ул. Интернациональная (в государственной информационной системе «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – ГИС Торги) извещение № 21000020880000000060, далее – Аукцион) (далее – Жалоба),

УСТАНОВИЛА:

Из Жалобы следует, что в извещении о проведении Аукциона не указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства. Кроме того, извещение о проведении Аукциона содержит противоречивую информацию о виде разрешенного использования земельного участка, а сам земельный участок не может быть предметом Аукциона, поскольку закрыт бетонными плитами для въезда.

06.05.2024 уведомление № 057/10/18.1-222/2024 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, а также Жалоба были размещены в Базе Решений Федеральной антимонопольной службы – <https://br.fas.gov.ru> и в ГИС Торги, а также направлены в адреса лиц, участвующих в

рассмотрении дела.

Рассмотрение дела № 057/10/18.1-222/2024 было назначено на 15.05.2024.

15.05.2024 в ходе рассмотрения дела Комиссией была установлена необходимость получения дополнительной информации, в связи чем срок принятия решения был продлен до 24.05.2024.

До рассмотрения Жалобы в Управление поступили письменные объяснения Организатора торгов, из которых следует, что сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства указаны в части 3.2 «Общая информация по земельному участку» извещения о проведении Аукциона. Вид разрешенного использования земельного участка «производственная деятельность» был выбран ввиду отсутствия технической возможности выбора вида разрешенного использования земельного участка «склад» при создании извещения о проведении Аукциона, а бетонные плиты расположены на смежном земельном участке с кадастровым номером 57:23:0010303:410.

Кроме того, в Управление поступило ходатайство Заявителя о приобщении к материалам дела № 057/10/18.1-222/2024 дополнительных доказательств – скриншот иного извещения о проведении аукциона в ГИС Торги, в котором указан вид разрешенного использования земельного участка «склад», а также скриншот с сайта egrp365.org со спутниковым снимком земельных участков с кадастровыми номерами 57:23:0010303:410 и 57:23:0010303:540.

В ходе рассмотрения Жалобы 24.05.2024 представитель Организатора торгов поддержал позицию, изложенную в письменных объяснениях.

Комиссия, заслушав пояснения представителя Организатора торгов, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим выводам.

1. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) извещение о проведении аукциона должно содержать, помимо прочего, 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 извещении о проведении Аукциона указано, что его предметом является право на заключение договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 57:23:0010303:540 площадью 4 527 кв.м. местоположением: Российская Федерация, Орловская область, р-н Колпнянский, пгт. Колпна, ул. Интернациональная, категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования – склад.

Согласно абзацу 4 пункта 2 статьи 7 ЗК РФ 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.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор).

В соответствии с Классификатором на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 6.9. «Склад» разрешается размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка предусматривается возможность строительства здания, сооружения.

Частью 1 статьи 38 ГрК РФ установлено, что 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.

Согласно извещению о проведении Аукциона земельный участок с кадастровым номером 57:23:0010303:540 расположен в территориальной зоне ПЗ.

Проанализировав извещение о проведении Аукциона Комиссия установила, что в нем содержится следующая информация:

«3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

3.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не ограничиваются;

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) от границы земельного участка – 3 м,

2) допускается застройка смежных земельных участков без отступа зданий от границ земельных участков в случае:

- примыкания зданий друг к другу через глухие брандмауэры, по

взаимному согласию собственников земельных участков при соблюдении требований санитарных и противопожарных норм,

- строительства объекта капитального строительства на смежных земельных участках, принадлежащих одному правообладателю;

3) для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктуры с кодами вида использования 3.1.1, 6.8, 7.1.1, 7.1.2, 7.2.1, 7.2.2, 7.5, 11.3 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не ограничиваются.

3.3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не ограничивается.

3.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не ограничивается.

3.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка не ограничивается.

3.6. Постановлением Правительства Орловской области от 28.05.2021 № 306 «Об утверждении Перечня исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Орловской области, а также предметов охраны, границ территорий и требований к градостроительным регламентам в указанных границах таких исторических поселений» утверждены границы территории исторического поселения, имеющего особое значение для истории и культуры Орловской области, местоположением: Орловская область, Колпнянский район, поселок городского типа Колпна, требования к предельным параметрам земельных участков, объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территорий исторического поселения регионального значения.

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального

строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 23 главы 9 Правил землепользования и застройки городского поселения Колпна Колпнянского района Орловской области.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не подлежат установлению».

Таким образом, извещение о проведении Аукциона содержит сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Доказательств того, что вышеуказанная информация является неполной и/или недостоверной Заявителем не представлено.

При указанных обстоятельствах Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений ЗК РФ в данной части.

2. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе о разрешенном использовании земельного участка.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении Аукциона в ГИС Торги в наименовании Аукциона, а также в разделе «Сведения о лоте» указан вид разрешенного использования «склад». Такой же вид разрешенного использования указан и в размещенном в ГИС Торги файле «извещение.doc».

При этом в извещении о проведении Аукциона в ГИС Торги в разделе «Характеристики лота» указан вид разрешенного использования земельного участка «производственная деятельность».

Из пояснений Организатора торгов следует, что вид разрешенного использования земельного участка «производственная деятельность» был выбран ввиду отсутствия технической возможности выбора вида разрешенного использования земельного участка «склад» при создании извещения о проведении Аукциона.

В целях полного и всестороннего рассмотрения данного довода Жалобы Управлением был направлен запрос в службу поддержки ГИС Торги о наличии или отсутствии технической возможности выбора вида разрешенного использования земельного участка

«склад» при создании извещения о проведении Аукциона.

В ответ на указанный запрос служба поддержки ГИС Торги сообщила, что в ГИС Торги предусмотрена возможность выбора в характеристиках лота вида разрешенного использования земельного участка «склад» при формировании извещения о проведении аукциона по аренде/продаже земельного участка. Для этого необходимо в выпадающем списке раскрыть раздел «производственная деятельность» и выбрать «склад».

Одновременно с этим в ГИС Торги размещены иные извещения о проведении соответствующих аукционов, в которых в разделе «Характеристики лота» указан вид разрешённого использования земельного участка «склад».

Следовательно, у Организатора торгов имеется техническая возможность выбрать вид разрешённого использования земельного участка «склад».

Таким образом, в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении Аукциона содержит противоречивые (ошибочные) сведения о виде разрешённого использования земельного участка, что вводит в заблуждение как потенциальных участников Аукциона, так и лиц, подавших заявки на участие в Аукционе. Данное обстоятельство может повлиять на принятие решения об участии в Аукционе, а также на размеры ежегодной арендной платы за земельный участок, предложенные участниками Аукциона.

В связи с изложенным Комиссия принимает решение о выдаче обязательного для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения Аукциона.

3. Подпунктами 8, 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36

настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации; на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

Из Жалобы следует, что въезд на земельный участок с кадастровым номером 57:23:0010303:540 закрыт бетонными плитами. В подтверждение данного довода Заявителем представлена фотография бетонного ограждения и скриншот с сайта egrp365.org со спутниковым снимком земельных участков с кадастровыми номерами 57:23:0010303:410 и 57:23:0010303:540.

Согласно позиции Организатора торгов бетонные плиты расположены на смежном земельном участке с кадастровым номером 57:23:0010303:410, при этом доступ на земельный участок с кадастровым номером 57:23:0010303:540 не ограничен. В подтверждение своей позиции Организатором торгов также представлены фотоматериалы, скриншот с сайта egrp365.org со спутниковым снимком земельных участков с кадастровыми номерами 57:23:0010303:410 и 57:23:0010303:540, а также письмо арендатора земельного участка с кадастровым номером 57:23:0010303:410.

При этом представитель Организатора торгов заявил, что на спутниковых снимках информация отображена некорректно.

Комиссия, изучив представленные сторонами доказательства, отмечает, что из имеющихся в деле материалов, а также учитывая отсутствие заключения кадастрового инженера, сделать однозначный вывод о местонахождении бетонных плит не представляется возможным.

Одновременно с этим Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012, ограждение не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, не является отдельным объектом гражданского оборота, выполняя лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям.

В связи с отсутствием у ограждения качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком.

Кроме того, в соответствии с позицией, изложенной в постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 16.07.2021 № Ф06-6606/2021 по делу № А57-18506/2020, бетонный забор, плиты, блоки и трубы не являются недвижимым имуществом, их наличие не препятствует использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, не нарушает прав третьих лиц.

При указанных обстоятельствах признать обоснованным данный довод Заявителя не представляется возможным.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу Полухина Н.А. обоснованной в части.
2. Признать в действиях администрация Колпнянского района Орловской области нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать администрации Колпнянского района Орловской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации Аукциона.
4. Приостановление проведения Аукциона отменить.
5. Передать материалы настоящего дела должностному лицу Управления для рассмотрения в установленном порядке вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

На основании части 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.