

РЕШЕНИЕ № 064/10/18.1-295/2022

о признании жалобы обоснованной

22 апреля 2022 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;
2. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

- представителя Администрации Романовского муниципального района Саратовской области,

рассмотрев жалобу К. на действия организатора торгов – Администрации Романовского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по продаже земельных участков (извещение № 100322/0582877/01, лот №1, 2, 3), руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Саратовское УФАС России поступила жалоба К. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Романовского муниципального района Саратовской области (далее – Администрация) при проведении аукциона по продаже земельных участков (извещение № 100322/0582877/01, лот №1, 2, 3) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при организации и проведении Аукциона организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при

проведении Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было.

Изучив представленные сведения и документы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Из жалобы Заявителя следует, что извещение о проведении торгов не содержит параметры разрешенного строительства, условия присоединения объекта капитального строительства к инженерным сетям, а также плате за присоединение.

10.03.2022 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено извещение №100322/0582877/01 по продаже земельных участков.

Предметом Аукциона по Лоту № 1 является право покупки земельного участка общей площадью 260000 кв.м, расположенного по адресу: Саратовская область, Романовский муниципальный район, Мордовокарайское муниципальное образование, кадастровый номер 64:29:050201:354, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное использование.

Предметом Аукциона по Лоту № 2 является право покупки земельного участка общей площадью 128700 кв.м, расположенного по адресу: Саратовская область, Романовский муниципальный район, Мордовокарайское муниципальное образование, кадастровый номер 64:29:050101:369, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное использование.

Предметом Аукциона по Лоту № 3 является право покупки земельного участка общей площадью 115000 кв.м, расположенного по адресу: Саратовская область, Романовский муниципальный район, Мордовокарайское муниципальное образование, кадастровый номер 64:29:050201:356, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное использование.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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), 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).

Согласно извещению №100322/0582877/01 на сайте www.torgi.gov.ru параметры разрешенного строительства объектов по спорным земельным участкам не указаны. Не указаны также и сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков (утвержден Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412) на участках с видом разрешенного использования сельскохозяйственное использование предусмотрено ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Исходя из того, что разрешенный вид использования земельного участка предусматривает возможность строительства, Организатору торгов необходимо указать в извещении полную информацию, предусмотренную пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

В свою очередь, представитель организатора торгов на рассмотрении жалобы пояснил, что земельные участки по факту используются для ведения растениеводства. Инженерная инфраструктура находится на значительном расстоянии от земельных участков, строительство не планировалось в связи с удаленностью. Однако, данное обстоятельство не было документально подтверждено, а также не указано в извещении о проведении торгов.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о том, что пояснения представителя Организатора торгов противоречат извещению о проведении Аукциона относительно возможности застройки земельных участков и видов разрешенного использования.

Более того, в силу п. 7 ст. 39.11 Земельного кодекса 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 ст. 39.18 ЗК РФ.

В связи с чем, публикация извещения о проведения Аукциона по продаже земельных участков с видом разрешенного использования - сельскохозяйственное использование, противоречит п. 7 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Учитывая изложенное, на основании ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу К. на действия организатора торгов – Администрации Романовского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по продаже земельных участков (извещение № 100322/0582877/01, лот №1, 2, 3) обоснованной.
2. Выдать предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов.

3. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу Саратовского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

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