

РЕШЕНИЕ № 100-18/ов-т

о признании жалобы обоснованной

17 декабря 2018 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, член Комиссии,

рассмотрев жалобу на действия организатора торгов – комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 200918/0305313/01 по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 64:05:070303:85 (Лот №2), руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

27.11.2018 в Саратовское УФАС России поступила жалоба на действия организатора торгов – комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области (далее – Комитет) при проведении аукциона по извещению № 200918/0305313/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 64:05:070303:85(Лот № 2) (далее – Аукцион).

Из жалобы следует, что при проведении Аукциона организатором торгов было нарушено действующее законодательство. Заявитель указывает на то, что извещение о проведении Аукциона не содержит обязательных сведений, предусмотренных пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, а именно: сведений 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), информацию 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, о порядке проведения аукциона.

Из жалобы также следует, что извещение о проведении Аукциона не содержит сведения об ограничении прав на земельный участок и его обременении.

Организатор торгов, с доводами, изложенными в жалобе не согласился, пояснив, что при проведении Аукциона нормы действующего законодательства нарушены не были.

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

20.09.2018 извещение № № 200918/0305313/01 о проведении Аукциона было размещено организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

Предметом Аукциона выступает право на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: Саратовская область, Балаковский район, в границах Натальинского МО, п. Новониколаевский.

Согласно пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе, 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).

Довод Заявителя о том, что в извещении № № 200918/0305313/01 отсутствуют сведения об ограничении прав на земельный участок является необоснованным, поскольку Комитет в извещении о проведении Аукциона указал: «Права на земельный участок, ограничения этих прав: отсутствуют».

Довод Заявителя о том, что в извещении № 200918/0305313/01 отсутствуют сведения об обременении объекта недвижимости является необоснованным, поскольку пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ не содержит требований о публикации в извещении таких сведений.

Довод Заявителя о том, что в извещении о проведении Аукциона нарушен пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ является необоснованным ввиду следующего.

В своей жалобе заявитель указывает на то, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков на указанном земельном участке предусмотрено строительство зданий, сооружений, но при этом в извещении не содержится полная информация о технических условиях подключения объекта, а также сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства. При этом, из извещения следует, что в соответствии с решением Совета Натальинского муниципального образования от 27 февраля 2015 г. № 205 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Натальинского муниципального образования Балаковского муниципального района Саратовской области», с изменениями от 27 декабря 2017 г. № 366, земельный участок расположен в территориальной зоне СХ1 «Зона сельскохозяйственных угодий». Для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительное капитальное строительство не устанавливается, вследствие этого они не могут быть изменены. Запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства.

Из ч.1 ст. 79 Земельного кодекса РФ следует, что сельскохозяйственные угодья – это пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Из письма Комитета (исх. б/н от 17.12.2018) следует, что возможность/невозможность осуществления строительства при проведении аукциона организатор торгов оценивает в совокупности со всеми документами, строительными нормами, и правилами, видом разрешенного использования земельного участка, документами территориального планирования, вследствие чего принимается решение о возможности/невозможности осуществления строительства объектов капитального строительства, их виде и назначении на земельном участке, являющемся предметом аукциона. Из Правил землепользования и застройки Натальинского муниципального образования Балаковского муниципального района Саратовской области также следует, что для сельскохозяйственных угодий процент застройки предоставляемых земельных участков физическим и юридическим лицам не установлен.

Также следует отметить, что решением № 274 от 29.11.2018 Комитет аннулировал результаты аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 64:05:070303:85 (Лот № 2), вследствие чего отсутствует предмет рассмотрения спора.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу на действия организатора торгов – комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 200918/0305313/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 64:05:070303:85(Лот № 2) необоснованной.

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

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: