

Управление по имущественной политике и координации деятельности в сфере государственных и муниципальных услуг администрации Варненского муниципального района

пер. Кооперативный, д. 31а, с. Варна, Челябинская обл., 457200 umi@varna74.ru, munzakvarna@yandex.ru

АО «Сбербанк-АСТ»

Большой Саввинский переулок, д. 12, стр.

9, г. Москва, 119435 ko@sberbank-ast.ru; info@sberbank-ast.ru

Заявителю

---

---

## РЕШЕНИЕ

### по делу № 074/10/18.1-2259/2023

27 «сентября» 2023 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, Комиссия), в составе:

Председателя	<.....	руководителя Челябинского УФАС
Комиссии:	>	России;
Членов	<.....	начальника отдела контроля торгов и органов
Комиссии:	>	власти Челябинского УФАС
	>	России;
	<.....	- специалиста-эксперта отдела контроля
	>	

торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее — Заявитель) на неправомерные действия Управления по имущественной политике и координации деятельности в сфере государственных и муниципальных услуг администрации Варненского муниципального района (далее — Управление, организатор торгов), выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося по адресу: Челябинская область, Варненский район, с. Варна, ул. Советская, земельный участок 135г, с кадастровым номером 74:05:0900087:356 (далее - Земельный участок),

2023-15427

извещение №22000022480000000076, лот №1 (далее – Аукцион, торги),

**УСТАНОВИЛА:**

В Челябинское УФАС России поступила жалоба физического лица на неправомерные действия Управления, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения Аукциона.

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал, что в Аукционной документации отсутствует информация о возможности технологического присоединения, а также не определены параметры предельно разрешенного строительства, соответственно земельный участок не может быть предметом Аукциона.

Управлением представлены письменные пояснения и на заседании Комиссии указано следующее.

Аукцион организован на основании заявления физического лица о предоставлении в аренду Земельного участка для целей, не связанных со строительством.

Поскольку на территории Земельного участка не предполагается размещение объектов капитального строительства, Земельный участок может быть предметом Аукциона.

*Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.*

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентирован статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Извещение о проведении Аукциона размещено Управлением 04.08.2023 в информационно-коммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте проведения торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Согласно протоколу об определении участников от 11.09.2023 подано 12 заявок на участие в торгах, в том числе Заявителем.

Согласно протоколу об итогах торгов от 13.09.2023 победителем признано иное физическое лицо.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК 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 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).

Вид разрешенного использования Земельного участка в соответствии с извещением о проведении Аукциона — предпринимательство.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», использование земельного участка с видом разрешенного использования «предпринимательство» (код 4.0) предполагает размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Тогда как из пояснений представителей Управления следует, что Земельный участок предоставляется для целей, не связанных со строительством.

Однако Комиссия отмечает, что извещение о проведении Аукциона не содержит указанных сведений.

Соответственно, извещение о проведении Аукциона не содержит полной информации о предмете торгов.

Таким образом, действия Управления по неуказанию в извещении о проведении Аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения являются нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно пункту 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, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи

23 настоящего Федерального закона.

Поскольку выявленные нарушения в действиях организатора торгов по своей юридической природе являются существенными и могут являться основанием для признания сделки недействительной, Комиссия считает необходимым выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя обоснованной.
2. Признать в действиях Управления по имущественной политике и координации деятельности в сфере государственных и муниципальных услуг администрации Варненского муниципального района нарушение порядка организации и проведения Аукциона, предусмотренного подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. В порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции выдать Управлению по имущественной политике и координации деятельности в сфере государственных и муниципальных услуг администрации Варненского муниципального района предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Челябинского УФАС России для решения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель комиссии <.....>

Члены комиссии:

<.....>

<.....>

Исп. <.....>тел.8(351)265-93-79