

## РЕШЕНИЕ № 83-17/ов-т

### о признании жалобы обоснованной

24 июля 2017 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. руководитель управления, председатель Комиссии;
2. старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

в присутствии:

1. представителя администрации Марковского муниципального района Саратовской области (доверенность);
2. представителя администрации Марковского муниципального района Саратовской области (доверенность),

рассмотрев жалобу Р. на действия организатора торгов – администрации Марковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению №310517/0113199/02 по продаже права на заключение договоров купли-продажи земельных участков, расположенных по адресам: Саратовская область, г. Маркс, примерно 330 м по направлению на юго-запад от жилого дома, расположенного по адресу: г. Маркс, ул. Берег Волги, д. 16, кадастровый номер <...> :20:050201:193 (Лот № 1); Саратовская область, Марковский район, Кировское муниципальное образование, к северо-востоку от с. Полековское, кадастровый номер <...> :20:030601:304 (Лот № 2); Саратовская область, Марковский район, Осиновское муниципальное образование, примерно в 3 км к северо-западу от пос. Осиновский, кадастровый номер <...> :20:020101:201 (Лот № 3), руководствуясь ст. 18.1, п. 3<sup>1</sup> ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### УСТАНОВИЛА:

06.07.2017 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Р. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – администрации Марковского

муниципального района Саратовской области (далее – Администрация) при проведении аукциона по извещению № 310517/0113199/02 по продаже права на заключение договоров купли-продажи земельных участков, расположенных по адресам: Саратовская область, г. Маркс, примерно 330 м по направлению на юго-запад от жилого дома, расположенного по адресу: г. Маркс, ул. Берег Волги, д. 16, кадастровый номер <...> :20:050201:193 (Лот № 1); Саратовская область, Марксовский район, Кировское муниципальное образование, к северо-востоку от с. Полековское, кадастровый номер <...> :20:030601:304 (Лот № 2); Саратовская область, Марксовский район, Осиновское муниципальное образование, примерно в 3 км к северо-западу от пос. Осиновский, кадастровый номер <...> :20:020101:201 (Лот № 3) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении Аукциона организатором торгов было нарушено действующее законодательство. Заявитель указывает, что земельные участки по Лотам № № 1-3 имеют виды разрешенного использования, согласно которым, на данных участках предусматривается строительство зданий и сооружений. Организатор торгов, объявив аукцион по продаже данных земельных участков, лишил Заявителя права на заключение договоров аренды рассматриваемых участков. Кроме того, протокол о результатах аукциона от 03.07.2017 противоречит информации, изложенной в протоколе о рассмотрении заявок на участие в аукционе.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при организации и проведении Аукциона нормы действующего законодательства нарушены не были.

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

30.05.2017 Администрацией было принято постановление № 861 «О проведении аукциона по продаже земельных участков».

31.05.2017 извещение №310517/0113199/02 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](http://www.torgi.gov.ru).

Предметом Аукциона является право на заключение договоров купли-продажи земельных участков, расположенных по адресам: Саратовская область, г. Маркс, примерно 330 м по направлению на юго-запад от жилого дома, расположенного по адресу: г. Маркс, ул. Берег Волги, д. 16, кадастровый номер <...> :20:050201:193 (Лот № 1); Саратовская область, Марксовский район, Кировское муниципальное образование, к северо-востоку от с. Полековское, кадастровый номер <...> :20:030601:304 (Лот № 2); Саратовская область, Марксовский район, Осиновское муниципальное образование, примерно в 3 км к северо-западу от пос. Осиновский, кадастровый номер <...> :20:020101:201 (Лот № 3).

В извещении о проведении Аукциона также указано, что земельные участки предоставляются в собственность в соответствии с настоящим договором купли-продажи для целей, не связанных со строительством объектов капитального строительства, в соответствии с п. 7 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно п. 1.7 проекту договора купли-продажи земельного участка по Лоту № 1 земельный участок предоставляется в собственность в соответствии с настоящим

договором купли-продажи для целей, не связанных со строительством объектов капитального строительства, в соответствии с п. 7 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ. Аналогично, в соответствии с п. 1.6 прокта договора купли-продажи земельного участка по Лотам № № 2 и 3 земельный участок предоставляется в собственность для целей не связанных со строительством объектов капитального строительства, в соответствии с п. 7 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

В то время как, п. 7 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что 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](#) настоящего Кодекса.

Одновременно, согласно ст. 56 Земельного кодекса РФ права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в [порядке](#), предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон.

Согласно извещению о проведении Аукциона земельный участок, расположенный по адресу: г. Маркс, ул. Берег Волги, д. 16, с кадастровым номером: 64:20:050201:193, относится к категории земель: земли населенных пунктов, расположен в границах территориальной зоны – С-3, имеет вид разрешенного использования: для размещения спортивно-оздоровительных центров; обременения: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации. Часть прибрежной защитной полосы Волгоградского водохранилища на территории Саратовской области, зона с особыми условиями использования территорий.64.08.2.66. Карта (план) Зона с особыми условиями использования территории. Часть прибрежной защитной полосы Волгоградского водохранилища (Лот № 1).

На рассмотрении жалобы представитель организатора торгов пояснил, что данный земельный участок расположен в границах территориальной зоны – С-3. Согласно Правилам землепользования и застройки Муниципального образования «Город Маркс» Марковского муниципального района Саратовской области, утвержденными решением Совета муниципального образования город Маркс от 29.03.2013 года № 437, зона С-3 является Зоной зелёных насаждений специального назначения.

Также представитель организатора торгов пояснил, что по предварительной оценке грунтов на данном земельном участке невозможно строительство объектов капитального строительства.

Вместе с тем, Комиссией было установлено, что вид разрешенного использования указанного земельного участка предполагает размещение зданий и сооружений.

При этом, согласно п. 1 ст. 83 Земельного кодекса РФ землями населенных пунктов

признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Одновременно, ст. 85 Земельного кодекса РФ установлено, что границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны ВИДОМ разрешенного использования.

Согласно ст. 41 Градостроительный регламент зоны зелёных насаждений специального назначения (С-3) Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Город Маркс» Марковского муниципального района Саратовской области, утвержденных решением Совета муниципального образования город Маркс от 29.03.2013 года № 437 (опубликованы в открытом доступе на сайте администрации Марковского муниципального района <http://marksadm.ru>) к основным видам разрешенного использования земельных участков зоны С-3 относятся:

-Земельные участки общего пользования, занятые площадями, шоссе, аллеями, заставами, переулками, тупиками, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, которые могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации;

-Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;

-Земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;

-Земельные участки эксплуатационных предприятий связи;

-Земельные участки кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии;

-Земельные участки наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи;

-Земельные участки иных конструктивных элементов и сооружений устройств транспорта, энергетики и связи, объектов космической деятельности.

Кроме того, ограничения прав на земельный участок, предусмотренные ст. 56

Земельного кодекса РФ, ст. 65 Водного кодекса РФ не содержат в себе запрета на строительство зданий или сооружений на земельном участке.

Так ч. 1 ст. 65 Водного кодекса РФ установлено, что водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В соответствии с ч. 2 ст. 65 Водного кодекса РФ в границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Так, ч. 17 ст. 65 Водного кодекса РФ Установлено, что в границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ч. 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Вместе с тем, ч. 15 ст. 65 Водного кодекса РФ предусмотрено, что в границах водоохраных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](#) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

Таким образом, на рассматриваемом земельном участке предусматривается строительство зданий и сооружений.

В связи с чем, продажа земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Маркс, примерно 330 м по направлению на юго-запад от жилого дома, расположенного по адресу: г. Маркс, ул. Берег Волги, д. 16, кадастровый номер <...> :20:050201:193 (Лот № 1) противоречит нормам действующего законодательства.

Одновременно, земельные участки, расположенные по адресам: Саратовская область, Марковский район, Кировское муниципальное образование, к северо-востоку от с. Полековское, кадастровый номер <...> :20:030601:304 (Лот № 2) и Саратовская область, Марковский район, Осиновское муниципальное образование, примерно в 3 км к северо-западу от пос. Осиновский, кадастровый номер <...> :20:020101:201 (Лот № 3) относятся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, имеют вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование.

Согласно пояснениям представителя организатора торгов указанные земельные участки образованы на землях сельскохозяйственных угодий, представленных пашней (пахотными землями). Представителем организатора торгов также была представлена выписка из правил землепользования и застройки (исх. № 06-05-29/123 от 21.07.2017), согласно которой данные земельные участки отнесены к территориальной зоне СХ-3.

Вместе с тем, указанная выписка не может быть принята Комиссией во внимание, поскольку не отражает источник сведений, конкретный нормативно-правовой акт, которым были установлены правила землепользования и застройки, а также не дает расшифровки понятию территориальной зоны СХ-3.

Одновременно Комиссией было установлено, что разрешенный вид использования данных земельных участков предусматривает строительство зданий и сооружений.

Так, под кодом 1.0 в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540, значится вид разрешенного использования земельного участка «Сельскохозяйственное использование». Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.1 - 1.18](#), в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, на указанных земельных участках предусматривается строительство зданий и сооружений.

В связи с чем, продажа земельных участков, расположенных по адресам: Саратовская область, Марксовский район, Кировское муниципальное образование, к северо-востоку от с. Полековское, кадастровый номер <...> :20:030601:304 (Лот № 2) и Саратовская область, Марксовский район, Осиновское муниципальное образование, примерно в 3 км к северо-западу от пос. Осиновский, кадастровый номер <...> :20:020101:201 (Лот № 3) противоречит нормам действующего законодательства.

Кроме того, в жалобе Заявитель указывает на наличие противоречивой информации в протоколе о результатах аукциона от 03.07.2017 и в протоколе о рассмотрении заявок на участие в аукционе также является обоснованным.

Комиссией было установлено, что согласно протоколу рассмотрения заявок на аукцион по продаже земельных участков от 30.06.2017 участником Аукциона по Лоту № 1 признан К.; участниками Аукциона по Лоту № 2 были признаны: Ч., Т, Н, С; участниками Аукциона по Лоту № 3 были признаны: Ч, Н, С.

При этом, согласно протоколу о результатах аукциона по продаже земельных участков от 03.07.2017 победителем аукциона по Лоту № 1 признан Т, сведения о результатах Аукциона по Лотам № № 2 и 3 отсутствует.

Представитель организатора торгов пояснил, что при размещении протокола о результатах Аукциона по продаже земельных участков была допущена техническая ошибка.

Вместе с тем, до рассмотрения жалобы по существу организатором торгов устранено указанное нарушение.

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

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Р. на действия организатора торгов – администрации Марксовского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 310517/0113199/02 по продаже права на заключение договоров купли-продажи земельных участков, расположенных по адресам: Саратовская область, г. Маркс, примерно 330 м по направлению на юго-запад от жилого дома, расположенного по адресу: г. Маркс, ул. Берег Волги, д. 16, кадастровый номер <...> :20:050201:193 (Лот № 1); Саратовская область, Марксовский район, Кировское муниципальное образование, к северо-востоку от с. Полековское, кадастровый номер <...> :20:030601:304 (Лот № 2); Саратовская область, Марксовский район, Осиновское муниципальное образование, примерно в 3 км к северо-западу от пос. Осиновский, кадастровый номер <...> :20:020101:201 (Лот № 3), обоснованной

2. Выдать организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона по извещению № 310517/0113199/02.

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

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

### **ПРЕДПИСАНИЕ № 83-17/ов-т**

24 июля 2017 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. руководитель управления, председатель Комиссии;
2. старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

на основании своего решения № 83-17/ов-т от 24 июля 2017 года, принятого по результатам рассмотрения жалобы Р. на действия организатора торгов – администрации Марковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 310517/0113199/02 по продаже права на заключение договоров купли-продажи земельных участков, расположенных по адресам: Саратовская область, г. Маркс, примерно 330 м по направлению на юго-запад от жилого дома, расположенного по адресу: г. Маркс, ул. Берег Волги, д. 16, кадастровый номер <...> :20:050201:193 (Лот № 1); Саратовская область, Марковский

район, Кировское муниципальное образование, к северо-востоку от с. Полековское, кадастровый номер <...> :20:030601:304 (Лот № 2); Саратовская область, Марксовский район, Осиновское муниципальное образование, примерно в 3 км к северо-западу от пос. Осиновский, кадастровый номер <...> :20:020101:201 (Лот № 3) (далее – Аукцион), и в соответствии с пунктом 3<sup>1</sup> части 1 статьи 23 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

Организатору торгов – администрации Марксовского муниципального района Саратовской области:

1. В срок до 7 августа 2017 года совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения Аукциона, аннулируя Аукцион по Лотам № № 1, 2, 3.
2. В срок до 10 августа 2017 года сообщить об исполнении настоящего предписания, представив в Саратовское УФАС России документы, подтверждающие исполнение настоящего предписания.

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

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: