

Организатор торгов:

Отдел по управлению муниципальным имуществом и вопросам сельского хозяйства Свердловского района Орловской области  
303320, Орловская область, Свердловский район, п. Змиевка, ул.  
Ленина, д.48

Электронная почта: omuvs@yandex.ru

Заявитель:

Федоров П.Н.

<...>

Оператор электронной площадки:

АО «Сбербанк-АСТ»

Электронная почта: ko@sberbank-ast.ru

**Извещение № 22000159630000000015, лоты № 1, № 3**

РЕШЕНИЕ

по делу № 057/10/18.1-246/2024

03.06.2024

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 – отдела по управлению муниципальным имуществом и вопросам сельского хозяйства Свердловского района Орловской области (далее – Организатор торгов): <...>,

в отсутствие заявителя (его представителей) – Федорова П.Н. (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 по продаже земельного участка с кадастровым номером 57:15:0050201:293, площадью 102 314 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, Свердловский район, село Преображенское, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: для сельскохозяйственного производств, а также земельного участка с кадастровым номером 57:15:0540101:165, площадью 5392 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Свердловский, Никольское с/п, п. Роща, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: садоводство (в государственной информационной системе «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – ГИС Торги) извещение № 22000159630000000015, лоты №1, № 3, далее – Аукцион) (далее – Жалоба),

#### УСТАНОВИЛА:

Из Жалобы следует, что Организатор торгов неправомерно выбрал способ реализации земельных участков. Кроме того, в извещении о проведении Аукциона не указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также в отношении земельного участка с кадастровым номером 57:15:0050201:293 не указано, что он находится в зоне особого использования территории.

15.05.2024 уведомление № 057/10/18.1-246/2024 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 № 057/10/18.1-246/2024 было назначено на 23.05.2024.

23.05.2024 в ходе рассмотрения дела Комиссией была установлена необходимость получения дополнительной информации, в связи чем срок принятия решения был продлен до 03.06.2024.

До рассмотрения Жалобы в Управление поступили письменные объяснения Организатора торгов, из которых следует, что земельный участок с кадастровым номером 57:15:0050201:293 (лот № 1) должен использоваться в первую очередь в целях ведения сельского хозяйства, а не для целей строительства. На земельном участке с кадастровым номером 57:15:0540101:165 (лот № 3) не предусматривается строительство зданий, сооружений. В связи с чем указание в извещении о проведении Аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется. Информация о том, что земельный участок с кадастровым номером 57:15:0050201:293 находится в зоне особого использования территории отображена на публичной кадастровой карте и является общедоступной, в связи с чем любое заинтересованное лицо имеет возможность ознакомиться с данной информацией.

Также в Управление поступили возражения на Жалобу от победителя Аукциона Казакова А.А. по лоту № 1, в которых изложена аналогичная позиция.

В ходе рассмотрения Жалобы 03.06.2024 представитель Организатора торгов сообщил, что доводы Жалобы являются несостоятельными по основаниям, изложенным в письменных объяснениях.

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

1. Согласно пункту 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК 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 статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении Аукциона в ГИС Торги по лоту № 1 в наименовании Аукциона, а также в разделе «Сведения о лоте» указано разрешенное использование земельного участка – для сельскохозяйственного производства. Такой же вид разрешенного использования указан и в размещенном в ГИС Торги файле «2. Аукционная документация 4 участка март 2024.docx».

При этом в извещении о проведении Аукциона в ГИС Торги в разделе «Характеристики лота» указан вид разрешённого использования земельного участка «сельскохозяйственное использование».

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2024-141064086 от 24.05.2024) видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 57:15:0050201:293 является «для сельскохозяйственного производства».

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).

Классификатор не содержит наименование вида разрешенного использования земельного участка «для сельскохозяйственного производства».

При этом Классификатор содержит наименование вида разрешенного использования земельного участка «сельскохозяйственное использование» (код 1.0).

Представитель Организатора торгов в ходе рассмотрения настоящего дела сообщил, что земельный участок с кадастровым номером 57:15:0050201:293 относится (должен/может относиться) к коду 1.0 Классификатора «сельскохозяйственное использование».

Однако в соответствии с Классификатором на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 1.0 «сельскохозяйственное использование» разрешается 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.

Одновременно с этим согласно схеме расположения земельного участка с кадастровым номером 57:15:0050201:293 данный земельный участок отнесен к землям сельскохозяйственного назначения и находится в зоне П-1.

Согласно Правилам землепользования и застройки Красноармейского сельского поселения Свердловского района Орловской области (в редакции, действовавшей на момент образования земельного участка и осуществления государственного кадастрового учета земельного участка) земельный участок с кадастровым номером 57:15:0050201:293 находится в производственной зоне П-1 «Зоны объектов сельскохозяйственного назначения», в которой следующие основные разрешенные виды использования:

- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
- здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- здания, строения, сооружения для животноводства;
- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов.

В соответствии с действующей редакцией Правил землепользования и застройки Красноармейского сельского поселения Свердловского района Орловской области земельный участок с кадастровым номером 57:15:0050201:293 находится в производственной зоне, зоне инженерной и транспортной инфраструктур (П), которая предназначена для размещения объектов производственного, коммунального и складского назначения, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Учитывая вышеизложенное на земельном участке с кадастровым номером 57:15:0050201:293 предусматривается возможность строительства здания, сооружения.

Поскольку Аукцион проводился не в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ, то, исходя из пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ, предоставление земельного участка должно осуществляться путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Следовательно, довод Заявителя является обоснованным, Организатор торгов допустил нарушение пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ (по лоту № 1).

В извещении о проведении Аукциона в ГИС Торги по лоту № 3 в наименовании Аукциона, а также в разделе «Сведения о лоте» указано разрешенное использование земельного участка – садоводство. Такой же вид разрешенного использования указан и в размещенном в ГИС Торги файле «2. Аукционная документация 4 участка март 2024.docx».

При этом в извещении о проведении Аукциона в ГИС Торги в разделе «Характеристики лота» указан вид разрешённого использования земельного участка «ведение садоводства».

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

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

«садоводство» (например извещение № 21000004710000002439, лот №1).

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

Таким образом, в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении Аукциона (по лоту № 3) 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 цену за земельный участок, которую предложат участники Аукциона.

При этом согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-141064102 от 24.05.2024) видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 57:15:0540101:165 является «садоводство», а не «ведение садоводства».

В соответствии с Классификатором на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 1.5 «садоводство» разрешается осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

Следовательно, на земельном участке с кадастровым номером 57:15:0540101:165 не предусматривается строительство зданий, сооружений, в связи с чем Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушения пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ (по лоту № 3).

**2.** В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 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) и 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).

В пункте 1 настоящего решения отмечено, что на земельном участке с кадастровым номером 57:15:0050201:293 (лот № 1) предусматривается возможность строительства здания, сооружения. Данное обстоятельство предполагает включение в обязательном порядке в состав извещения о проведении аукциона всего объема сведений согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Комиссией установлено, что извещение о проведении Аукциона не содержит сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, следовательно, в данной части довод Заявителя обоснован.

Одновременно с этим в пункте 1 настоящего решения отмечено, что на земельном участке с кадастровым номером 57:15:0540101:165 (лот № 3) не предусматривается строительство зданий, сооружений, следовательно, у Организатора торгов отсутствует обязанность указывать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**3.** В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, помимо прочего, сведения о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон «О государственной регистрации недвижимости») Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое



имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

В силу пункта 2 части 2 статьи 7 Закона «О государственной регистрации недвижимости» Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит, помимо прочего, из реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества.

В выписке из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2024-141064086 от 24.05.2024 в отношении земельного участка с кадастровым № 57:15:0050201:293, представленной Организатором торгов, указаны ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ (например, границы зоны с особыми условиями использования территории «КТП-10кВ Кур-3-2», границы зоны с особыми условиями использования территории линии электропередачи «ВЛ-0.4 кВ №1 от ТП Кур-3-3» на территории сельского поселения Красноармейское Свердловского района Орловской области, границы зоны с особыми условиями использования территории линии электропередачи «ВЛ-10 кВ Ф№3 ПС Куракино», водоохранная зона реки без названия у с. Преображенское на территории Свердловского муниципального района Орловской области).

Комиссией установлено, что в извещении о проведении Аукциона по лоту № 1 отсутствуют сведения об ограничении прав на земельный участок с кадастровым номером 57:15:0050201:293.

Позиция Организатора торгов о том, что с вышеуказанными сведениями возможно ознакомиться посредством публичной кадастровой карты не принимается Комиссией, поскольку ЗК РФ на организатора торгов возложена императивная обязанность по публикации таких сведений именно в извещении о проведении аукциона.

Потенциальные участники аукциона должны получить все предусмотренные ЗК РФ сведения из извещения о проведении аукциона и не обязаны искать необходимые им сведения в каких-либо иных источниках информации. Кроме того, не каждый потенциальный участник аукциона может знать о таких источниках информации и уметь ими пользоваться.

Следовательно, отсутствие в извещении о проведении Аукциона сведений об ограничении прав на земельный участок с кадастровым номером 57:15:0050201:293 является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

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

#### Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу Федорова П.Н. обоснованной в части.
2. Признать в действиях Отдел по управлению муниципальным имуществом и вопросам сельского хозяйства Свердловского района Орловской области нарушения пункта 7 статьи 39.11 (по лоту № 1), подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Передать материалы настоящего дела должностному лицу Управления для рассмотрения в установленном порядке вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении
4. Вопрос о выдаче обязательного для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения Аукциона рассмотреть в рамках дела № 057/10/18.1-263/2024.
5. Вопрос об отмене приостановления проведения Аукциона рассмотреть в рамках дела № 057/10/18.1-263/2024.

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.