

Заявитель:

<...>

Организатор аукциона:

Песоченская сельская  
администрация Карачевского  
района Брянской области

Юбилейная ул., д. 15, д.  
Песочня, Карачевский р-н,  
Брянская область, 242500

[peso4enskoe@yandex.ru](mailto:peso4enskoe@yandex.ru)

ООО «РТС-тендер»

Тараса Шевченко наб., д. 23А,  
сектор В, г. Москва, 121151

[ko@rts-tender.ru](mailto:ko@rts-tender.ru)

Решение по жалобе № 032/10/18.1-349/2024

Резолютивная часть решения оглашена «23» апреля 2024 года

В полном объеме решение изготовлено «25» апреля 2024 года  
г. Брянск

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

председатель Комиссии Брянского УФАС России:

<...>

члены Комиссии Брянского УФАС России:

<...>

в присутствии:

представителя организатора аукциона – <...> действующего на основании доверенности от 11.01.2024 № б/н,

в отсутствие:

заявителя жалобы, уведомленного надлежащим образом о времени, месте и способе ее рассмотрения,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Нестеренко И.А. на действия организатора аукциона – Песоченскую сельскую администрацию Карачевского района Брянской области при проведении аукциона № 23000054750000000001, лот № 1 по продаже земельного участка с кадастровым номером 32:10:0040103:46, в части нарушений в извещении о проведении аукциона,

установила:

В Брянское УФАС России поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) <...> на действия Песоченской сельской администрации Карачевского района Брянской области (далее – организатор торгов) при проведении аукциона № 23000054750000000001, лот № 1 на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 32:10:0040103:46 (далее – торги).

**Из содержания жалобы следует, что в извещении о проведении аукциона указаны не все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки (нарушение пп. 4 п. 21 и пп. 5 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации); организатором торгов неправомерно выбран способ реализации земельного участка (нарушение п. 7 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации); в извещении о проведении аукциона не содержится информации о том, что продажа земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса**

**Российской Федерации , таким образом победитель аукциона <...> не может быть участником аукциона; извещение не содержит информации о максимальных и (или) минимальных допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации); извещение не содержит информации об ограничениях прав на земельный участок (нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).**

**Заявитель просит признать жалобу обоснованной, отменить результаты аукциона и выдать обязательное для исполнения предписания.**

**Организатор торгов представил письменные пояснения <...>, а также дополнения к ним от <...>, в которых признал факт неуказания в извещении о проведении аукциона ограничений прав на земельный участок с кадастровым номером 32:10:0040103:46. При этом пояснил, что при формировании аукционной документации комиссия по проведению торгов руководствовалась выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее-ЕГРН), согласно которой какие-либо ограничения использования земельного участка отсутствуют. При этом выписка из ЕГРН на земельный участок была опубликована в составе аукционной документации.**

**С остальными доводами жалобы организатор торгов не согласен и просит признать жалобу <...> необоснованной.**

**Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.**

**Постановлением Песоченской сельской администрации Карачевского района Брянской области от 01 марта 2024 года № 20 «Об утверждении условий проведения аукциона в электронной форме по продаже земельного участка с кадастровым номером 32:10:0040103:46» Песоченской сельской администрации Карачевского района Брянской области постановлено провести электронный аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений по продаже земельного участка с кадастровым**

номером 32:10:0040103:46, общей площадью 240170 кв.м. категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 43м., по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Брянская область, р-н Карачевский, п. Новгородский, ул. 17 Сентября, д. 1.

Частью 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) определено, что аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, 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 в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Электронный аукцион проводится на электронной площадке ее оператором из числа операторов электронных площадок, функционирующих в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. (пункт 3.3 статьи 39.13 ЗК РФ).

Согласно пункту 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Извещение № 23000054750000000001 лот № 1, сформировано и опубликовано организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru> 11.03.2024 в 10:21 (МСК). Дата и время начала подачи заявок 13.03.2024 в 10.00 (МСК). Дата и время окончания подачи заявок 08.04.2024 в 16.00 (МСК). Дата проведения торгов 12.04.2024 в 10.00

(МСК).

1. Из жалобы заявителя следует, что организатором торгов неправомерно выбран способ реализации земельного участка (нарушение п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ); в извещении о проведении аукциона не содержится информации о том, что продажа земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, таким образом победитель аукциона <...> не может быть участником аукциона.

В соответствии с пунктом 7 статьи 39.11 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 ЗК РФ.

Как следует из выписки ЕГРН и аукционной документации (извещение № 23000054750000000001, лот № 1), земельный участок общей площадью 240170 кв.м. с кадастровым номером 32:10:0040103:46 относится к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование.

Согласно пункту 1 статьи 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Согласно пункту 2 статье 7 ЗК РФ земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412, вид разрешенного использования "ведение сельскохозяйственного производства" предполагает осуществление деятельности по ведению 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.

Согласно пункту 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2006 N 264-ФЗ "О развитии сельского хозяйства" в целях настоящего Федерального закона под сельскохозяйственным производством признается совокупность видов экономической деятельности по выращиванию, производству и переработке соответственно сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, в том числе оказание соответствующих услуг.

В соответствии с частью 1 статьи 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Согласно части 2 статьи 77 ЗК РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми в целях осуществления прудовой аквакультуры), объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных федеральными законами,

нестационарными торговыми объектами, а также жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, либо на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

Согласно статье 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (пункт 8 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) правила землепользования и застройки включают в себя: карту градостроительного зонирования; градостроительные регламенты.

Согласно части 4 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон.

Согласно частям 2 и 2.1 статьи 37 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, что является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (пункт 7 статьи 1 ГрК РФ).

Согласно представленной Песоченской сельской администрации Карачевского района Брянской области выписке из Правил

землепользования и застройки от 17.04.2024 № 106, земельный участок с кадастровым номером 32:10:0040103:46 расположен в территориальной зоне сельскохозяйственного использования из состава земель сельскохозяйственного использования (С-1) на основании Правил землепользования и застройки Правила землепользования и застройки Песоченского сельского поселения, утвержденных решением Совета народных депутатов Карачевского района от 23.07.2021 № 6-174 (далее - Правила землепользования и застройки).

Из Правил землепользования и застройки следует, что зона сельскохозяйственного назначения (С-1), предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым и закрытым способом, садоводства, огородничества, ведения личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Из пункта 5 статьи 28 Правил землепользования и застройки также следует, что градостроительные регламенты не установлены для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Градостроительный кодекс Российской Федерации определяет градостроительное зонирование, как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, которые включаются в правила землепользования и застройки и определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. В данных регламентах указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительное зонирование осуществляется и виды разрешенного использования земельных



участков объектов капитального строительства не устанавливаются, вследствие этого они не могут быть заменены. Запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использовать указание земель для застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, а также применение порядка принятия решений об изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предусмотрено пунктом 3 части 1 статьи 4 Федерального закона "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".

Таким образом, какое-либо строительство на сельскохозяйственных угодьях в составе земель сельскохозяйственного назначения не предусмотрено.

Также следует, что оснований для ограничения участников аукциона по основаниям, предусмотренным пунктом 10 статьи 39.11 ЗК РФ не имелось, поэтому комиссия по проведению аукциона утвердила условия о продаже земельного участка, открытым по составу участников.

Следует отметить, что заявлений о предварительном согласовании предоставления земельного участка с кадастровым номером 32:10:0040103:46, в адрес Песоченской сельской администрации Карачевского района Брянской области не поступало, таким образом не имеется оснований проводить аукцион в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

Следовательно, участок с кадастровым номером 32:10:0040103:46 мог быть предметом аукциона по продаже земельного участка на аукционе в электронной форме.

На основании изложенного, Комиссия Брянского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода жалобы Заявителя.

2. Заявителем указано, что извещение не содержит информации об ограничениях прав на земельный участок.

Подпунктом 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.

При обзоре извещения № 23000054750000000001, лот № 1 на

официальном сайте ГИС "Торги" [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также в прикрепленном файле извещения, Комиссией установлено, что указание ограничений на земельный участок с кадастровым номером 32:10:0040103:46 отсутствует.

Организатор торгов пояснил, что при формировании аукционной документации комиссия по проведению торгов руководствовалась выпиской из ЕГРН, согласно которой какие-либо ограничения использования земельного участка отсутствуют. При этом выписка из ЕГРН на земельный участок была опубликована в составе аукционной документации.

Таким образом довод Заявителя о неуказании ограничении прав на земельный участок в извещении является обоснованным.

3. Заявителем указано, что извещение не содержит информации о максимальных и (или) минимальных допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК 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).

Так как, какое-либо строительство на сельскохозяйственных угодьях в составе земель сельскохозяйственного назначения не предусмотрено, у организатора торгов отсутствует обязанность по указанию максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Таким образом, данный довод жалобы признается необоснованным.

4. Заявитель указывает, что в извещении о проведении аукциона указаны не все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

Подпунктом 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), о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

**Согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.**

Извещение № 23000054750000000001 содержит характеристику предмета аукциона и вид разрешенного использования земельного участка, а именно: лот № 1 - земельный участок, кадастровый номером 32:10:0040103:46, общей площадью 240170 кв.м. категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 43м., по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Брянская область, р-н Карачевский, п. Новгородский, ул. 17 Сентября, д. 1.

**Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности. Правообладателем земельного участка по правилам, предусмотренным федеральным законом, может быть получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования.**

**Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый**

государственный реестр недвижимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

Согласно выписке из ЕГРН, представленной организатором торгов основной вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 32:10:0040103:46 определен как «сельскохозяйственное использование». Иных основных видов, условно разрешенных, вспомогательных видов, в выписке из ЕГРН не содержится.

Доказательства того, что отсутствие информации о всех возможных видах разрешенного использования территориальной зоны, к которой относится земельный участок с кадастровым номером 32:10:0040103:46, предусмотренных правилами землепользования и застройки, помешало Заявителю сформировать заявку либо участвовать в аукционе не представлено. Как и не представлено обращений Заявителя к организатору торгов за разъяснениями положений аукционной документации.

При установленных Комиссией обстоятельствах, довод Заявителя о том, что извещение не содержит все виды разрешенного использования земельного участка признан необоснованным.

Комиссия Брянского УФАС отмечает, что жалоба поступила в антимонопольный орган, после окончания срока подачи заявок и проведения торгов (15.04.2024).

При этом стоит учитывать, что подавая заявку на участие в торгах, лицо в силу Гражданского кодекса Российской Федерации конклюдентно соглашается с условиями аукционной документации и в условиях конкуренции действует как хозяйствующий субъект, осознающий все риски, сопутствующие экономической деятельности.

В свою очередь, обжалование положений документации после окончания срока подачи заявок необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников закупки, которые подали заявки в соответствии с условиями документации.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на

**необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 N 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время "баланс" означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.**

**Указанное означает недопустимость применения со стороны антимонопольного органа мер публично-правового принуждения на основании жалобы лица, не посчитавшего необходимым со своей стороны оспорить положения аукционной документации до момента подачи своей заявки на участие в этой закупке, а попытавшегося обойти эти требования и впоследствии сорвать электронный аукцион.**

**На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Брянского УФАС России,**

**решила:**

1. Признать жалобу <...> на действия организатора аукциона – Песоченскую сельскую администрацию Карачевского района Брянской области при проведении аукциона № 23000054750000000001, лот № 1 по продаже земельного участка с кадастровым номером 32:10:0040103:46, обоснованной в части неуказания в извещении о проведении аукциона ограничений прав на земельный участок.

2. Признать в действиях организатора аукциона - Песоченской сельской администрации Карачевского района Брянской области факт нарушения пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при неуказании в извещении о проведении аукциона № 23000054750000000001, лот № 1 ограничений прав на земельный участок с кадастровым номером 32:10:0040103:46.

3. Предписание не выдавать, поскольку неуказание ограничений на земельный участок не повлекло нарушение прав и законных интересов заявителя.

4. Передать материалы жалобы соответствующему должностному лицу Брянского 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.

Председатель

<...>

КОМИССИИ:

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>

<...>