

ИП Щередину О.В.

ул. Краснодарская, 35-20,

г. Красноярск, 660001,

pravo500@yandex.ru

МКУ «Управление земельно-имущественных отношений и архитектуры администрации Емельяновского района Красноярского края»

ул. Кооперативная, д. 7,

пгт. Емельяново, Емельяновский р-н,

Красноярский край, 663020,

kumi.08@emel.krskcit.ru

## РЕШЕНИЕ №024/10/18.1-1487/2024

27 мая 2024 года г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе: председатель Комиссии – Хорышев Е.О., начальник отдела; члены Комиссии: Жукова Т.Э. – заместитель начальника отдела, Горбачева П.И. – главный государственный инспектор (далее – Комиссия), рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ) жалобу ИП Щередину Олега Викторовича на действия организатора торгов – МКУ «Управление земельно-имущественных отношений и архитектуры администрации Емельяновского района Красноярского края» при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (не разграничена), категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения разрешенное использование: водный транспорт, общая площадь 4525 кв.м., с местоположением:

Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский район, МО Солонцовский сельсовет, кадастровый номер 24:11:0000000:27823 (извещение [№22000010060000000291, лот №1](#)) (далее – торги),

#### УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 17.05.2024 поступила жалоба ИП Щередина О.В. на действия организатора торгов, выразившиеся в проведении торгов с нарушением законодательства Российской Федерации.

В связи с тем обстоятельством, что жалоба соответствовала требованиям частей 4-6 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ, Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ в адрес заявителя, организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении закупки до рассмотрения жалобы по существу.

Жалоба рассмотрена 27.05.2024 с участием представителей организатора торгов Хасиевой Н.Э. (доверенность от 26.07.2024), заявителя Попова А.Ю. (доверенность от 20.05.2024), в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы:

- земельный участок, являющийся предметом торгов, относиться к федеральной собственности, в связи с этим проведение и заключение органом местного самоуправления торгов является незаконным;

- извещение о проведении торгов не содержит сведений: о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства; о возможности подключения (технологического подключения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Организатор торгов представил возражения на доводы жалобы, в которых указал следующее.

1. Земельный участок, являющийся предметом торгов, был сформирован по заявлению заинтересованного лица - ИП Щередина О.В. В последующем МКУ «Управление земельно-имущественных отношений и архитектуры администрации Емельяновского района Красноярского края» было принято решение о проведении аукциона.

2. МКУ «Управление земельно-имущественных отношений и архитектуры администрации Емельяновского района Красноярского края» неоднократно направлялись запросы в ПАО «МРСК Сибири» - «Красноярскэнерго» на получение технических условий присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения и информации о плате за присоединение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, на которые получали ответы о том, что Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861 не предусмотрена процедура определения и подтверждения технической возможности технологического присоединения.

3. Заявитель ознакомлен с аукционной документацией в полном объеме.

Комиссия, рассмотрев представленные документы и сведения, документы, размещенные на официальном сайте в сети «Интернет», выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила следующее.

Из части 1 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ следует, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов при проведении и организации торгов.

Частью 2 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ заявителю предоставлено право на обращение в антимонопольный орган с жалобой на действие (бездействие) организатора торгов, аукционной комиссии при проведении и организации торгов, на порядок размещения информации о проведении торгов, порядок подачи заявок на участие в торгах.

Из доводов жалобы следует, что ИП Щередин О.В. обжалует, в том числе, действия МКУ «Управление земельно-имущественных отношений и архитектуры администрации Емельяновского района Красноярского края» по формированию предмета торгов, которые действиями по организации и проведению торгов не являются, к порядку размещения информации о проведении торгов, порядку подачи заявок на участие в торгах не относятся. МКУ «Управление земельно-имущественных отношений и архитектуры администрации Емельяновского района Красноярского края» при формировании предмета торгов действует как уполномоченное лицо и, соответственно, в данном случае организатором торгов не является.

Таким образом, Красноярское УФАС России не обладает полномочиями по рассмотрению жалобы ИП Щередин О.В. на действия МКУ «Управление земельно-имущественных отношений и архитектуры администрации Емельяновского района Красноярского края» по формированию предмета торгов.

Вместе с тем, установлено, что обжалуемые торги проводится в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

В Извещении о проведении аукциона указаны следующие категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Видом разрешенного использования земельного участка является водный транспорт.

Согласно классификатору видов использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор видов), описанием вида разрешенного использования земельного участка – водный транспорт (код 7.3) является: размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта.

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка, являющегося предметом торгов, предполагает строительство объектов капитального строительства.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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).

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ), под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

При этом согласно пункту 1 статьи 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество пажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В соответствии с пунктом 1.1. статьи 38 ГрК РФ в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Согласно пункту 1.2. статьи 38 ГрК РФ наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В Извещении о проведении аукциона и в прилагаемых к нему документах сведения о параметрах разрешенного строительства не указаны, что противоречит требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно [подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

В Извещении о проведении аукциона и в прилагаемых к нему документах отсутствуют какие-либо сведения о возможности (невозможности) подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, Комиссия пришла к выводу о нарушении организатором торгов требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

На основании изложенного выше, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу И П Щередина Олега Викторовича на действия организатора торгов – МКУ «Управление земельно-имущественных отношений и архитектуры администрации Емельяновского района Красноярского края» при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (не разграничена), категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения разрешенное использование: водный транспорт, общая площадь 4525 кв.м., с местоположением: Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский район, МО Солонцовский сельсовет, кадастровый номер 24:11:0000000:27823 (извещение [№22000010060000000291, лот №1](#)) обоснованной.
2. Признать организатора торгов нарушившим требования пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать организатору торгов предписание об аннулировании торгов.

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

Председатель Комиссии

Е.О. Хорышев

Члены Комиссии

Т.Э. Жукова

П.И. Горбачева

Исп. Горбачева П.И.

тел. 8(391) 211-26-00

2024-8785