

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

Председатель Комиссии: Я. О.И. – заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии:            Л. Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;  
   П. А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу Ш. Н.Н. на действия организатора аукциона – администрации Ольховского муниципального района Волгоградской области при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 34:22:060135:22, площадь земельного участка 1638 кв. м., разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, категория земель – земли населенных пунктов (извещение № 131021/0185508/01, размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), лот № 1).

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 12.11.2021 (вх. № 12495) поступила жалоба Ш. Н.Н. (далее – Заявитель) на действия организатора аукциона – администрации Ольховского муниципального района Волгоградской области (далее - Администрация) при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 34:22:060135:22, площадь земельного участка 1638 кв. м., разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, категория земель – земли населенных пунктов (извещение № 131021/0185508/01, размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), лот № 1, далее - Жалоба).

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы от 17.11.2021 № 03-8/8259 направлено 17.11.2021 в Администрацию, Заявителю по электронной почте.

Обжалуемые торги – аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 34:22:060135:22, площадь земельного участка 1638 кв. м., разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, категория земель – земли населенных пунктов (далее – Аукцион).

Извещение № 131021/0185508/01 о проведении Аукциона (далее – Извещение) размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Официальный сайт торгов).

Организатором Аукциона является администрация Ольховского муниципального района Волгоградской области (далее – Организатор Аукциона).

Рассмотрение жалобы было назначено на 23.11.2021 в 10-30, отложено до 01.12.2021 в 16-00 ч., объявлен перерыв до 02.12.2021 в 14-00 ч.

В рассмотрении жалобы приняли участие: Заявитель - Ш. Н.Н. (личность установлена по паспорту), представитель Администрации К.Т.В. по доверенности исх. № 17 от 22.11.2021 (до отложения и перерыва); представитель ООО «Тамерлан» К. Т.И. по доверенности № 5 от 28.12.2020, представитель Р. П.А. - Н. С.М. по доверенности от 22.08.2019.

Заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе, считает, что Организатором Аукциона нарушены нормы Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а именно считает, что Организатором Аукциона в Извещении в графе «описание прав и ограничений» не указана информация об ограничениях на земельном участке, являющемся предметом Аукциона. По мнению Заявителя, Организатор торгов не отобразил в Извещении факт наличия инженерной сети водоснабжения (водопроводной сети д.110 мм). Кроме того полагает, что Организатор Аукциона неправомерно указал в Извещении лишь максимальный процент застройки здания, но не указал минимальный процент застройки.

Представителем Администрации представлены письменные объяснения, а также материалы в обоснование своей позиции. Пояснила, что в Извещении размещена вся необходимая информация, Организатором Аукциона соблюдены нормы ЗК РФ. На участие в Аукционе подано 9 заявок, в том числе заявка подана подателем Жалобы.

Представители лиц, подавших заявки на участие в Аукционе полагают, что Организатором Аукциона нарушений ЗК РФ не допущено. Извещение содержит полную информацию о предмете торгов.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, заслушав и исследовав доводы сторон, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентировано ст. 39.11-39.13 ЗК РФ.

Согласно пп.4 п. 21 ст. 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).

Из материалов дела, следует что в процессе осуществления мероприятий по подготовке Аукциона администрацией Ольховского муниципального района Волгоградской области был направлен в том числе запрос № 2-5247 от 17.08.2021 в МБУ «Хозяйственно-эксплуатационная контора Ольховского муниципального района» (далее — МБУ «ХЭК Ольховского МР») о разъяснении возможности технического подключения к сетям водоснабжения и водоотведения, необходимого для проведения Аукциона. В ответе МБУ «ХЭК Ольховского МР» сообщило о наличии технической возможности подключения к сетям водоснабжения при условии строительства самостоятельного водопроводного ввода от существующей сети, а также о необходимости выноса участка водопроводной сети за пределы территории строительства объекта.

Указанная информация отображена в Извещении, кроме того указанный ответ МБУ «ХЭК Ольховского МР» размещен на Официальном сайте торгов.

Таким образом, Организатором Аукциона информация о наличии водопроводной сети на земельном участке, являющемся предметом Аукциона и о наличии технической возможности подключения к сетям водоснабжения размещена в Извещении о проведении торгов.

Ограничения прав на землю регламентированы положениями статьи 56 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 56 ЗК РФ могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

В соответствии с ч. 3 ст. 56 ЗК РФ ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в пп. 1 п. 2 настоящей статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с настоящим Кодексом.

При этом согласно ч. 6 ст. 56 ЗК РФ ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости ограничения прав на земельный участок с кадастровым номером 34:22:060135:22 не поименованы.

Таким образом, Организатором Аукциона при организации Аукциона соблюдены нормы пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Во исполнение названной нормы закона Организатором Аукциона приняты все возможные меры для отражения в Извещении об аукционе всех необходимых и полных сведений.

Относительно довода Заявителя о неполном отражении в Извещении сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства необходимо отметить следующее.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 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).

Из буквального прочтения указанной нормы следует, что организатору торгов надлежит указывать в извещении о проведении торгов информацию о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства. Таким образом, является допустимым указывать либо максимальные либо минимальные параметры разрешенного строительства объекта капитального

строительства.

Согласно ч. 1 ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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 этажей 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.

Материалами дела подтверждается, что Извещение о проведении аукциона содержит в том числе сведения о максимальном проценте застройки в границах земельного участка, который составляет 60 %.

В связи с изложенным, доводы Заявителя не находят своего подтверждения и являются необоснованными.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

Признать жалобу Ш. Н.Н. на действия организатора аукциона – администрации Ольховского муниципального района Волгоградской области при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 34:22:060135:22, площадь земельного участка 1638 кв. м., разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, категория земель – земли населенных пунктов (извещение № 131021/0185508/01, размещено на сайте: [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru), лот № 1) необоснованной.