Организатор торгов:

Управление муниципального имущества, землепользования и архитектуры администрации Орловского муниципального округа Орловской области

302040, г. Орел, ул. Полярная, д. 12

E-mail: umi.orl.raion@yandex.ru;

orlr@adm.orel.ru

Заявитель:

Новикова Т.В.

<...>

Извещение № 22000080990000000169, лоты №№ 1, 2, 3

Р Е Ш Е Н И Е

по делу № 057/10/18.1-561/2023

02.11.2023 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 представителей:

заявителя – Новикова Т.В. (далее – Заявитель): <...>,

организатора торгов – Управления муниципального имущества, землепользования и архитектуры администрации Орловского муниципального округа Орловской области (далее – Организатор торгов): <...>,

в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции», рассмотрев жалобу Заявителя (далее – Жалоба) на действия Организатора торгов при организации аукциона по продаже земельных участков из земель населенных пунктов, местоположение: Орловская область, Орловский муниципальный округ, Лошаковский сельсовет, д. Некрасовка, с разрешенным использованием: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок): лот № 1 – земельный участок с кадастровым № 57:10:1250101:2327, общей площадью 2500 кв.м.; лот № 2 – земельный участок с кадастровым № 57:10:1250101:2328, общей площадью 2500 кв.м.; лот № 3 – земельный участок с кадастровым № 57:10:1250101:2329, общей площадью 1894 кв.м. (в государственной информационной системе «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее – ГИС Торги) извещение № 22000080990000000169, далее – Аукцион) (далее – Жалоба),

УСТАНОВИЛА:

Из Жалобы следует, что извещение о проведении Аукциона не соответствует требованиям действующего законодательства.

17.10.2023 уведомление № 057/10/18.1-561/2023 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, а также Жалоба были размещены в Базе Решений ФАС России – https://br.fas.gov.ru и в ГИС Торги, а также направлены в адреса лиц, участвующих в рассмотрении дела.

Рассмотрение дела № 057/10/18.1-561/2023 было назначено на 24.10.2023.

24.10.2023 в ходе рассмотрения дела представителем Организатора торгов было заявлено ходатайство об отложении рассмотрения Жалобы в связи с нахождением в отпуске сотрудника, ответственного за проведение Аукциона.

Учитывая указанное ходатайство, а также необходимость получения дополнительной информации, срок принятия решения был продлен до 02.11.2023.

До рассмотрения Жалобы в Управление поступили письменные пояснения от Организатора торгов, а также дополнение к Жалобе от Заявителя.

02.11.2023 Комиссия, заслушав пояснения представителей Заявителя и Организатора торгов, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим ВЫВОДАМ:

1. Из Жалобы следует, что извещение о проведении Аукциона не содержит согласие участника Аукциона на обработку его персональных данных.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства установлен статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции».

В порядке, установленном данной статьей, антимонопольным органом рассматриваются жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов, то есть на действия (бездействия), осуществляемые непосредственно при организации и проведении торгов.

Порядок подготовки и организации 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, а также порядок его проведения и проведении торгов определены в статьях 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Указанные статьи не содержат требования о наличии в извещении о проведении соответствующего аукциона согласия на обработку персональных данных.

Исходя из подпункта 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе.

Комиссией установлено, что Организатором торгов в ГИС Торги размещена форма заявки на участие в Аукционе (файл «заявка.doc»), в которой содержится следующий текст: «я даю согласие администрации Орловского муниципального округа на обработку и использование моих персональных данных».

Таким образом, вопреки доводу Заявителя извещение о проведении Аукциона содержит согласие участника Аукциона на обработку его персональных данных.

Следовательно, довод Заявителя является необоснованным.

2. Из Жалобы следует, что извещение о проведении Аукциона не содержит информацию о порядке возврата задатка.

Исходя из подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о порядке возврата задатка участникам аукциона.

Предусмотренная подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ обязанность организатора торгов указать в извещении о проведении аукциона сведения о порядке возврата задатка участникам аукциона не содержит требований о необходимой степени детализации указанных сведений, то есть не возлагает на организатора торгов обязанности по цитированию в извещении о проведении аукциона соответствующих норм ЗК РФ в полном объеме.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении Аукциона указано, что «возврат задатка осуществляется в соответствии с п. 7,11,18,21 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ. Задаток возвращается на реквизиты, указанные в заявке на участие в аукционе».

При указанных обстоятельствах Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений ЗК РФ в данной части.

3. Из Жалобы следует, что извещение о проведении Аукциона не содержит информацию о требованиях к заявке.

Исчерпывающий перечень сведений, которые должно содержать извещение о проведении аукциона указан в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с подпунктом 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе

места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Комиссией установлено, что Организатором торгов в ГИС Торги размещена форма заявки на участие в Аукционе (файл «заявка.doc»).

Одновременно с этим в извещении о проведении Аукциона указано следующее: «заявки на участие в аукционе, с прилагаемыми к ним документами, подаются в письменном виде, с предъявление оригинала паспорта или доверенности (в случае подачи заявки представителем), либо посредством почтовой связи, в Управление муниципального имущества, землепользования и архитектуры администрации Орловского муниципального округа по адресу: г. Орел, ул. Полярная, 12 (1 этаж, 111 каб.) в рабочие дни с 9-00 до 18-00 ежедневно (перерыв с 13-00 до 14-00) со дня опубликования настоящего сообщения по «4» октября 2023г.».

Таким образом, извещение о проведении Аукциона содержит сведения, предусмотренные подпунктом 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Следовательно, довод Заявителя является необоснованным.

4. Из Жалобы следует, что извещение о проведении Аукциона не содержит информацию о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Исходя из подпункта 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).

Проанализировав извещение о проведении Аукциона Комиссия установила, что в нем содержится следующая информация: «Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) от границы земельного участка – не менее 3 м;

2) от красной линии улиц, проездов – не менее 5 м;

3) без отступа от красной линии допускается размещать:

- жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного, делового, финансового назначения, торговли, кроме помещений учреждений образования и воспитания;

- жилые здания с квартирами в первых этажах при реконструкции сложившейся застройки;

- жилые здания в условиях сложившейся застройки по согласованию с органами местного самоуправления;

4) допускается блокировка одноквартирных жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований;

5) допускается застройка смежных земельных участков без отступа зданий от границ земельных участков в случае:

- примыкания зданий друг к другу через глухие брандмауэры, по взаимному согласию собственников земельных участков при соблюдении требований санитарных и противопожарных норм;

- строительства объекта капитального строительства на смежных земельных участках, принадлежащих одному правообладателю;

6) для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.1.1, 7.1.2, 7.2.2, 7.5, 11.3, 12.0.1 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство, не подлежат установлению.

2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка:

1) для жилых домов (коды 2.1, 2.2, 13.2) – 3 этажа;

2) для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код 2.1.1) – 4 этажа, включая мансардный;

3) для блокированной жилой застройки (код 2.3) – 3 этажа;

4) для всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых в границах данной территориальной зоны, и не указанных в пунктах 1 – 3 части, предельное количество этажей не подлежит установлению.

3. Предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) жилого назначения не подлежит установлению;

2) нежилого назначения – 30 м;

3) для объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.1.1, 7.1.2, 7.2.2, 7.5, 11.3, 12.0.1 предельная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

5. Требования к предельным параметрам земельных участков, объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территорий исторического поселения регионального значения, утверждены Постановлением правительства Орловской области от 28 мая 2021 года № 306, а также приведены в статье 17.3 Правил землепользования и застройки Орловского муниципального округа.

6. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 29 главы 9 настоящих Правил землепользования и застройки Орловского муниципального округа».

Доказательств того, что вышеуказанная информация является неполной Заявителем не представлено.

Предусмотренная подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ обязанность организатора торгов указать в извещении о проведении аукциона сведения о максимально и (или) минимально допустимых

параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства не содержит требований о необходимой степени детализации указанных сведений, а также не возлагает на организатора торгов обязанности по цитированию в извещении о проведении аукциона соответствующих положений Правил землепользования и застройки и иных нормативных актов в полном объеме.

При указанных обстоятельствах Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений ЗК РФ в данной части.

5. Из Жалобы следует, что извещение о проведении Аукциона не содержит информацию о порядке проведения Аукциона, а ознакомиться с порядком проведения Аукциона по указанной в извещении о проведении Аукциона ссылке не представляется возможным.

Исходя из подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о порядке проведения аукциона.

В извещении о проведении Аукциона указано, что «аукцион проводится в порядке, утвержденном постановлением администрации Орловского района Орловской области от 17.03.2021 № 582 «О создании комиссии по проведению торгов и об утверждении Порядка проведения 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 (далее – Порядок). Ознакомиться с Порядком можно на официальном Интернет-сайте администрации Орловского муниципального округа (http://orlr.ru/files/files/npa/postanovlenie%2B582.pdf)».

Порядок проведения Аукциона определен Организатором торгов в разделе 9 Порядка проведения аукциона по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденного постановлением администрации Орловского района Орловской области от 17.03.2021 № 582 (далее – Порядок проведения аукциона), в котором указано следующее:

«9.1. На регистрацию для участия в аукционе допускаются Участники аукциона или их уполномоченные представители при предъявлении документа, удостоверяющего личность:

- граждане и индивидуальные предприниматели - при предъявлении паспорта;

- представители юридических лиц, имеющие право действовать от имени юридических лиц без доверенности (руководитель, директор и т.п.), - при подтверждении своих полномочий в установленном порядке, в том числе при предъявлении паспорта;

- представители граждан и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, имеющие право действовать от имени граждан и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, - на основании доверенности, оформленной в соответствии с действующим законодательством, при предъявлении паспорта.

9.2. Присутствие иных лиц при проведении аукциона в аукционном зале не допускается.

9.3. Аукцион проводится путем повышения начальной цены предмета аукциона, указанной в Извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

9.4. Аукцион проводится в следующем порядке:

- до начала аукциона Участники или их уполномоченные представители должны пройти регистрацию и получить пронумерованные карточки Участника аукциона;

- в аукционный зал допускаются зарегистрированные Участники аукциона;

- аукцион начинается с объявления организатором аукциона председателя/заместителя председателя комиссии по проведению торгов;

- председателем/заместителем председателя комиссии оглашается порядок проведения аукциона, краткая характеристика земельного участка, начальная цена предмета аукциона, «шаг аукциона», а также номера карточек Участников аукциона по данному земельному участку;

- при объявлении председателем/заместителем председателя комиссии начальной цены предмета аукциона Участникам аукциона

предлагается заявить начальную цену предмета аукциона и увеличенную в соответствии с «шагом аукциона» путем поднятия карточек;

- председатель/заместитель председателя комиссии объявляет номер карточки Участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления очередной цены предмета аукциона, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона»;

- каждая последующая цена предмета аукциона, превышающая предыдущую цену на «шаг аукциона», заявляется Участниками аукциона путем поднятия карточек и является подтвержденной;

- если после троекратного объявления последней подтвержденной цены предмета аукциона ни один из Участников аукциона не заявил о своем намерении предложить более высокую цену предмета аукциона (не поднял карточку), аукцион завершается;

- победителем аукциона признается Участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок;

- по завершении аукциона председатель/заместитель председателя комиссии объявляет Победителя аукциона, номер его карточки и называет размер предложенной им цены предмета аукциона.

9.5. Во время проведения аукциона его Участникам запрещено покидать аукционный зал, передвигаться по аукционному залу, осуществлять действия, препятствующие проведению аукциона, общаться с другими Участниками аукциона и разговаривать по мобильному телефону, при этом звук мобильного телефона должен быть отключен, осуществлять видео или фотосъемку без уведомления председателя/заместителя председателя комиссии.

9.6. Участники, нарушившие порядок (пункт 9.5 Порядка) и получившие дважды предупреждение от комиссии по проведению торгов, могут быть удалены из аукционного зала по решению Комиссии по проведению торгов, что отражается в Протоколе о результатах аукциона.

9.7. В ходе аукциона, но не ранее чем после 20 (двадцати) минут после его начала, по требованию Участников либо по решению Комиссии по проведению торгов возможно сделать перерыв. В этом случае аукцион приостанавливается не более чем на 5 (пять) минут.

9.8. Результаты аукциона оформляются Протоколом о результатах аукциона, который размещается в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке, в течение одного рабочего дня со дня его подписания.

9.9. Аукцион признается несостоявшимся в случаях, если:

- по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна Заявка;

- на основании результатов рассмотрения Заявок на участие в аукционе принято решение о допуске к участию в аукционе и признании Участником только одного Заявителя (Единственный участник);

- в аукционе участвовал только один Участник (Участник, единственно принявший участие в аукционе);

- по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе не подано ни одной Заявки;

- на основании результатов рассмотрения Заявок принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех Заявителей;

- при проведении аукциона не присутствовал ни один из Участников аукциона».

Информации о Порядке проведения аукциона извещение о проведении Аукциона не содержит. Приведенная в извещении о проведении Аукциона ссылка на Порядок проведения аукциона является нерабочей (при переходе по ней отображается страница с текстом «Страница в разработке. В настоящее время мы обновляем официальный сайт и занимаемся переносом информации с прошлого ресурса. Часть информации может быть недоступно, но мы активно работаем над её восстановлением. Приносим извинения за доставленные неудобства. С уважением, администрация сайта», а сам Порядок проведения аукциона в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (в том числе на сайте Организатора торгов) не размещен, следовательно, Организатором торгов допущено нарушение подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, выразившееся в отсутствии в извещении о проведении Аукциона сведений о порядке его проведения.

Вместе с тем, согласно пункту 9.4 Порядка проведения аукциона председателем/заместителем председателя комиссии оглашается

порядок проведения аукциона, краткая характеристика земельного участка, начальная цена предмета аукциона, «шаг аукциона», а также номера карточек Участников аукциона по данному земельному участку.

Представители Организатора торгов сообщили, что перед началом Аукциона был оглашен порядок его проведения. Представитель Заявителя затруднился ответить, оглашался ли порядок проведения Аукциона до его начала.

Кроме того, Заявитель подал заявку на участие в Аукционе, тем самым согласившись с условиями его проведения, а также зарегистрировался для участия в Аукционе, что следует из протокола о результатах Аукциона от 09.10.2023. Доказательства того, что Заявитель обращался к Организатору торгов для ознакомления с порядком проведения Аукциона, а также того, что перед началом Аукциона порядок проведения Аукциона не был разъяснен, в материалы дела Заявителем не представлено.

При указанных обстоятельствах Комиссия считает, что допущенное нарушение не повлияло на результат проведения Аукциона, в связи с чем принимает решение не выдавать предписание о совершении действий, направленных на устранение выявленного нарушения порядка организации Аукциона.

6. Из Жалобы следует, что извещение о проведении Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельных участков, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

Исходя из подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

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.

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.

Частью 3 статьи 85 ЗК РФ установлено, что 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 части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных

унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Как следует из письма Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.11.2014 № Д23и-3952 «О видах разрешенного использования земельных участков» порядок выбора органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями основных или вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в настоящее время федеральным законодательством не определен.

Согласно письму Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 22.09.2014 № 14-исх/10686-ГЕ/14 органами государственной власти и органами местного самоуправления, которым принадлежат земельные участки, с учетом положений части 4 статьи 37 ГрК РФ, виды разрешенного использования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не выбираются, а утверждаются.

Соответственно, основанием для осуществления государственного кадастрового учета изменений земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и на соответствующем праве у названных государственных и муниципальных органов и организаций, в связи с изменением вида разрешенного использования наряду с соответствующим заявлением является распорядительный акт уполномоченного органа.

Данная позиция основана на письмах Министерства экономического развития Российской Федерации (в том числе от 26.05.2009 № Д23-1570), в которых высказано мнение о том, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являясь не только собственниками представляемых в пользование земельных участков, но и органами власти, осуществляющими планирование использования земельных участков, не выбирают, а утверждают виды разрешенного использования земельных участков.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в

Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов) об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка.

Пунктом 13 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

Из указанных правовых норм следует, что вид разрешенного использования земельного участка устанавливает соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления, являющийся не только собственником такого земельного участка, но и осуществляющим планирование использования земельных участков.

Согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

Из вышеизложенного следует, что при подготовке к проведению торгов на право заключения договора аренды земельного участка уполномоченный орган в обязательном порядке должен установить вид разрешенного использования такого земельного участка.

Согласно сведениям Публичной кадастровой карты в отношении

земельных участков, являющихся предметом Аукциона, указан вид разрешенного использования – «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)».

Установление такого вида разрешенного использования земельных участков не противоречит действующему законодательству.

Учитывая, что нормы ЗК РФ не содержат императивных требований об указании организатором торгов в извещении о проведении торгов всех видов разрешенного использования земельных участков Комиссия не усматривает в действия Организатора торгов нарушений ЗК РФ в данной части.

Судебные акты, а также решения территориальных органов Федеральной антимонопольной службы, приведенные в Жалобе, не имеют преюдициального значения, поскольку приняты по результатам рассмотрения конкретных обстоятельств дел, отличных от настоящего дела.

Согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в решении от 14.10.2014 по делу № АКПИ14-937 письма Федеральной антимонопольной службы не содержат правовых норм (правил поведения), обязательных для неопределенного круга лиц, рассчитанных на неоднократное применение и направленных на урегулирование общественных отношений либо на изменение или прекращение существующих правоотношений.

Таким образом, письмо Федеральной антимонопольной службы от 25.109.2020 № ИА/83159/20 не является нормативным правовым актом и не подлежит обязательному применению в настоящем деле, учитывая существо рассматриваемых обстоятельств.

7. Из Жалобы следует, что проект договора купли-продажи не содержит основных, вспомогательных и условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков, а также ограничений, установленных в отношении земельных участков.

Статьи 39.11 и 39.12 ЗК РФ, в которых определены Порядок подготовки и организации 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, а также порядок его проведения и проведении торгов, не содержат требований к содержанию проекта договора

купли-продажи.

Положения части 1 статьи 37 ЗК РФ, на нарушение которой указывает Заявитель, также не содержат требований к содержанию проекта договора купли-продажи.

Вид разрешенного использования земельных участков, а также ограничения прав на земельные участки указаны в извещении о проведении Аукциона, а также в Едином государственном реестре недвижимости.

При указанных обстоятельствах обоснованность данного довода Заявителем не доказана.

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

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу Новиковой Т.В. обоснованной в части.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Предписание о совершении действий, направленных на устранение выявленного нарушения порядка организации и проведения Аукциона не выдавать в связи с тем, что допущенное нарушение не повлияло на результат проведения Аукциона.

4. Приостановление проведения Аукциона отменить.

5. Передать материалы настоящего дела должностному лицу Управления для рассмотрения в установленном порядке вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по выявленному нарушению порядка организации Аукциона.

Председатель Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

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.