Администрация Хлевенского
муниципального района

ул. Ленинская, д. 4, с. Хлевное,
Хлевенский

район, Липецкая область, 399260

эл. почта: ahrzem@admlr.lipetsk.ru

<...>

<...>

эл. почта: <...>

РЕШЕНИЕ

№ 048/10/18.1-657/2023

22.08.2023 г. Липецк

Резолютивная часть решения оглашена 22.08.2023

Решение в полном объеме изготовлено 24.08.2023

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы России по Липецкой области по рассмотрению жалоб по процедуре, предусмотренной ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия; Комиссия Липецкого УФАС России), в составе:

Заместителя председателя Комиссии: <...> – заместителя руководителя управления-начальника отдела антимонопольного контроля на товарных и финансовых рынках;

членов Комиссии: <...> – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля на товарных и финансовых рынках;

<...> - специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля на товарных и финансовых рынках;

в отсутствии лиц, участвующие в деле, уведомленных надлежащим образом,

рассмотрев жалобу <...> на действия Администрации Хлевенского муниципального района, в соответствии со ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

У С Т А Н О В И Л А:

В адрес Липецкого УФАС России поступила жалоба <...> (далее также – Заявитель) от 01.08.2023 (вх. № 6358-ЭП/23 от 04.08.2023) на действия Администрации Хлевенского муниципального района (далее также – Организатор торгов), при проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка, площадью 221 кв. м, с кадастровым номером 48:17:0240101:117, относящегося к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, Хлевенский муниципальный район, сельское поселение Елецко-Лозовский сельсовет, с. Елецкая Лозовка, ул. Асфальтная, земельный участок 1д (извещение № 21000004780000000012, размещенное на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: ww.torgi.gov.ru).

Исходя из текста жалобы, нарушения со стороны Организатора торгов выразились в следующем:

1. Организатором торгов не была указана в извещении информация о предельных параметрах разрешенного строительства реконструкции (о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства;

2. Организатором торгов не были указаны в извещении сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

3. согласно извещению, видом разрешенного использования

земельного участка является - ведение личного подсобного хозяйства, однако на официальном сайте torgi.gov.ru вид разрешенного использования земельного участка указан как жилая застройка. Указанное противоречие явно вводит в заблуждение участников аукциона, а также не позволяет определить точную цель использования представленного земельного участка;

4. в аукционной документации отсутствует информация о наличии автостоянки на территории выставленного на аукцион земельного участка, наличие автостоянки подтверждается информацией, размещенной на официальном сайте egrp365.org;

5. в извещении отсутствуют сведения об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

6. в протоколе о результатах аукциона отсутствует информация о наименовании и месте нахождения (для юридического лица), фамилии, имени и (при наличии) отчестве, месте жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

На основании изложенного, Заявитель просит признать нарушением порядка организации и проведения торгов действия Организатора торгов; обязать организатора торгов внести изменения в аукционную документацию, не противоречащую действующему законодательству; признать торги по данному лоту недействительными; привлечь к административной ответственности виновных лиц; выдать обязательное для исполнения предписание организатору торгов.

Организатор торгов не согласился с доводами жабы Заявителя и пояснил, что недочеты, указанные в аукционной документации, опубликованной 22.06.2023 на официальном сайте torgi.gov.ru, не помешали <...> подать заявку на участие в аукционе и принять участие в нем, путем поднятия цены договора до 137 060 рублей. Факт наличия автостоянки на земельном участке не соответствует действительности, так как участок, согласно Генерального плана сельского поселения Елецко-Лазовского сельсовета, расположен в территориальной зоне Ж1. При размещении аукционной документации на ГИС ТОРГИ в функционале системы разрешенный вид использования «для ведения личного подсобного хозяйства» не может быть выбран, что не является ошибкой администрации, так как в описании лота указана информация идентично аукционной документации. Протоколы, которые были размещены в системе, сформированы электронной площадкой АО «ЕЭТП». Кроме того, от участников аукциона в адрес Организатора

торгов не поступали запросы на разъяснение аукционной документации.

Жалоба в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Липецкого УФАС России.

Рассмотрение жалобы назначено на 22.08.2023 в 11 часов 00 минут. О времени и месте рассмотрения жалобы лица были уведомлены путем направления уведомления посредством электронной почты.

Проанализировав представленные документы и информацию, ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, письменным отзывом Организатора торгов по доводам жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии со ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее – «ЗК РФ»).

22.06.2023 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение № 21000004780000000012 о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка площадью 221 кв. м, с кадастровым номером 48:17:0240101:117, относящегося к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Липецкая область, Хлевенский муниципальный район, сельское поселение Елецко-Лозовский сельсовет, с. Елецкая Лозовка, ул. Асфальтная, земельный участок 1д.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе – 23.06.2023 с 08.00 часов по местному времени.

Дата и время окончания подачи заявок на участие в аукционе – 19.07.2023 в 16.00 часов по местному времени.

Дата, время и место рассмотрения заявок – 20.07.2023 в 10.00 часов по местному времени.

Место рассмотрения заявок – с. Хлевное, ул. Ленинская, 4, кабинет отдела земельных и имущественных отношений.

Дата, время и место проведения аукциона – 24.07.2023 в 10.00 часов по местному времени.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе № 21000004780000000001200101 от 20.07.2023 было допущено к участию в процедуре и признано участниками процедуры 7 участников аукциона.

Согласно протоколу подведения итогов от 25.07.2023 победителем аукциона был признан участник <...>, предложивший наибольшую цену лота в размере 346 640 рублей. Участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене имущества в размере 346 220 рублей, стал <...> Заявителем было сделано предложение о цене имущества в размере 137 060 рублей.

Относительно первого довода жалобы Заявителя, Комиссия Липецкого УФАС России установила следующее.

В соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Согласно сведениям с сайта Публичной кадастровой карты России

https://egrp365.org/ земельный участок с кадастровым номером 48:17:0240101:117 относится к категории земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с ч. 1 ст. 83 ЗК РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

В извещении о проведении рассматриваемого аукциона отсутствуют какие-либо сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на дату опубликования указанного извещения.

Данная информация является существенной и подлежит указанию в информационном сообщении о проводимом аукционе.

Так, в отсутствие установленных предельных параметров разрешенного строительства указанный земельный участок не может быть предметом аукциона. При указанных обстоятельствах Комиссией Липецкого УФАС России установлено в действиях Организатора торгов нарушение подп. 3 п. 8, подп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Следовательно, первый довод жалобы Заявителя Комиссией Липецкого УФАС России признан обоснованным.

По обстоятельствам второго довода жалобы Комиссия установила следующее.

В соответствии с пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе, 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).

Как было установлено ранее, спорный земельный участок имеет вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства.

Согласно коду 2.2 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" ведение личного подсобного хозяйства имеет следующее описание: размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

Таким образом, законодательством прямо предусмотрено для данного вида разрешенного использования земельного участка возможность размещения жилого дома, из чего следует, что под исключение, указанное в пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ рассматриваемый земельный участок не попадает.

Таким образом, Комиссией Липецкого УФАС России был установлен факт отсутствия информации в извещении, а также в иной аукционной документации информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Исходя из изложенного, Организатором торгов при проведении аукциона, нарушены подп. 4 п. 8, подп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, в связи с чем Комиссия Липецкого УФАС России признает второй довод жалобы обоснованным.

Третьим доводом Заявителя является то обстоятельство, что извещение о проведении аукциона содержит информацию о виде разрешенного использования земельного участка не соответствующую информации размещенной на официальном сайте torgi.gov.ru.

Подпунктом 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с пп. 5 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, 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.

В соответствии с ч. 2 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с чч. 2 и 6 ст. 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно п. 4 ч. 1 ст. 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды или купли-продажи земельных участков.

Как было указано выше, согласно сведениям с сайта Публичной кадастровой карты России https://egrp365.org/ земельный участок с кадастровым номером 48:17:0240101:117 относится к категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Указанные сведения также подтверждаются сведениями из ЕГРПН, размещенными на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

Соответственно, продажа настоящего земельного участка согласно пп. 5 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ на аукционе не запрещается.

Извещение и приложенная к нему иная документация составлены с аналогичными данными, однако на ГИС Торги в разделе «Характеристики лота» видом разрешенного использования земельного участка указана – жилая застройка.

Комиссия Липецкого УФАС России приходит к выводу, что указание на ГИС Торги вида разрешенного использования земельного участка – жилая застройка не является существенным нарушением размещения информации, так как оно не могло ввести в заблуждение потенциальных участников аукциона, включая Заявителя, учитывая, что в извещении, проекте договора купли-продажи, а также в иной аукционной документации вид разрешенного использования спорного земельного участка конкретизирован и соответствует действительности.

Указанное противоречие не могло ограничить число участников аукциона, а также не повлияло на неучастие Заявителя в указанных торгах, следовательно, Комиссия признает указанный довод жалобы необоснованным.

Относительно четвертого довода жалобы о том, что в аукционной документации отсутствует информация о наличии автостоянки на территории земельного участка, являющегося предметом торгов, Комиссия отмечает следующее.

В соответствии с подп. 9, п. 8, ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со ст. 39.36 настоящего Кодекса.

Пунктом 10 ч. 1 ст. 1 ГрК РФ установлено, что под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и

другие).

В силу положений стст. 130, 131 Гражданского кодекса Российской Федерации здания, строения, сооружения представляют собой недвижимые объекты, созданные в результате строительной деятельности, право собственности на которые и другие вещные права, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Согласно п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с ч. 2 раздела 1 Правил оказания услуг автостоянок, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17.11.2001 № 795 "Об утверждении правил оказания услуг автостоянок", автостоянка - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные для хранения автомототранспортных средств.

Исследовав сведения с сайта Публичной кадастровой карты России, Комиссией не опровергается, что на спорном земельном участке может быть расположена автостоянка в виде открытой площадки.

Однако автостоянка в виде открытой площадки по своей правовой природе не является объектом капитального строительства, права собственности на которые возникают по основаниям ст. 218 ГК РФ, следовательно нахождение на земельном участке, являющимся предметом аукциона, указанной автостоянки, не приводит к невозможности использования данного земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием и никак не повлияло бы на возможность для принятия участия Заявителем либо иными лицами в указанном аукционе.

Доказательств нахождения на спорном земельном участке объектов капитального строительства Заявителем не представлено.

Таким образом, Комиссия Липецкого УФАС России, приходит к выводу о необоснованности четвертого довода Заявителя.

Что касается пятого довода Заявителя, Комиссией Липецкого УФАС России, исходя из требования подп. 2 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, согласно которому извещение о проведении аукциона должно содержать сведения об уполномоченном органе и о реквизитах решения о

проведении аукциона, установлено нарушение данной нормы - в извещении указанные сведения отсутствуют.

Вместе с тем, <...> предоставил в Комиссию Липецкого УФАС России пояснения от 14.08.2023, согласно которым перечисленные в жалобе дефекты извещения о проведении торгов не влияют на его намерения, как победитель аукциона, заключить договор купли-продажи земельного участка.

Что касается шестого довода Заявителя, Комиссия Липецкого УФАС России пришла к следующему выводу.

Вместе с тем, согласно п. 4 ч. 15 ст. 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются, в том числе: наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

Комиссией Липецкого УФАС России установлено, что протокол подведения итогов аукциона от 25.07.2023 в нарушение п. 4 ч. 15 ст. 39.12 ЗК РФ не содержит сведений о месте жительства победителя аукциона и участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Таким образом, Комиссией Липецкого УФАС России в действиях Организатора торгов установлено нарушение п. 4 ч. 15 ст. 39.12 ЗК РФ. Доводы Организатора торгов о формировании указанного протокола средствами электронной торговой площадки не подтверждены документально и опровергнуты регламентом ее работы.

По результатам рассмотрения жалобы, учитывая, что выявленные нарушения не повлияли на результаты торгов, Комиссией Липецкого УФАС России принято решение предписание не выдавать.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Липецкого УФАС России,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу <...> от 01.08.2023 (вх. № 6358-ЭП/23 от 04.08.2023) на

действия Администрации Хлевенского муниципального района, при проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка, площадью 221 кв. м, с кадастровым номером 48:17:0240101:117, относящегося к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, Хлевенский муниципальный район, сельское поселение Елецко-Лозовский сельсовет, с. Елецкая Лозовка, ул. Асфальтная, земельный участок 1д (извещение № 21000004780000000012, размещенное на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: ww.torgi.gov.ru), обоснованной.

2. Признать в действиях Администрации Хлевенского муниципального района нарушение требований подп. 3, подп. 4 п. 8, подп. 2, подп. 4 п. 21 ст. 39.11, ЗК РФ, подп. 2 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ, п. 4 ч. 15 ст. 39.12 ЗК РФ.

3. Предписание об устранении нарушений действующего законодательства не выдавать.

4. Передать материалы рассмотрения жалобы должностному лицу Липецкого УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Липецкой области в течение трех месяцев.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Исп.<...>

тел.(4742) <...>

2023-7097