

Р Е Ш Е Н И Е № 80-17/ов-т

о признании жалобы обоснованной

19 июня 2017 года г. Саратов

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

руководитель управления, председатель
Комиссии;

старший государственный инспектор отдела
контроля органов власти, член Комиссии;

ведущий специалист-эксперт отдела контроля
органов власти, член Комиссии;

представителя администрации Ершовского
муниципального района Саратовской области
(доверенность – 02-54-2932 от 16.06.2017);

рассмотрев жалобу Гр. Р. на действия организатора торгов – администрации Ершовского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению №270417/0171527/01 по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 64:13:230401:19 (Лот № 2), руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

08.06.2017 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Гр. Р. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - администрации Ершовского муниципального района Саратовской области (далее – Администрация, организатор торгов) при проведении аукциона по извещению №270417/0171527/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, Ершовский район, территория МО г. Ершов, кадастровый номер <...> :13:230401:19, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения (Лот №2) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении Аукциона, организатором торгов было нарушено действующее законодательство. Заявитель указывает на то, что организатор торгов в извещении о проведении Аукциона не указал сведения о технических условиях подключения (технического присоединения) объектов, которые могут быть расположены на земельном участке с кадастровым номером 64:13:230401:19, к сетям инженерно-технического обеспечения и оплате за подключение, о параметрах разрешенного строительства.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при организации и проведении Аукциона нормы действующего законодательства нарушены не были.

Изучив представленные документы и материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

12.04.2017 администрацией Ершовского муниципального района Саратовской области было принято постановление № 207 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков и создании аукционной комиссии».

27.04.2017 извещение №270417/0171527/01 о проведении Аукциона было размещено организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru. Также извещение о проведении Аукциона было опубликовано в Саратовской Ершовской районной газете «Степной край» (№ 17 от 27.04.2017), на официальном сайте администрации Ершовского муниципального района Саратовской области www.ershov.sarmo.ru.

Согласно извещению о проведении Аукциона, предметом Аукциона по Лоту № 2 являлось право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, Ершовский район, территория МО г. Ершов, кадастровый номер <...> :13:230401:19.

Заявки на участие в Аукционе подаются претендентами с 27.04.2017 по 25.05.2017 и принимались организатором торгов по адресу: Саратовская область, г. Ершов, ул. Интернациональная, 7, каб. №17, дата проведения Аукциона: 29.05.2017.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс), извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического

обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Извещение о проведении Аукциона не содержит сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения, предусмотренных пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

В письме (исх. № 02-54-2933 от 16.06.2017) Администрация поясняет, что при опубликовании извещения о проведении аукциона на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 28000 кв.м., расположенного по адресу: Саратовская обл., Ершовский район, территория МО г. Ершов (Лот №2), отсутствуют сведения о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение, о параметрах разрешенного строительства, в связи с тем, что вид разрешенного использования сформированного земельного участка не относится к целям и не предусматривает строительство объекта капитального строительства, предназначен для сельскохозяйственной деятельности, в соответствии с пп. 4 п. 3 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Указанный довод является необоснованным ввиду следующего.

В соответствии с п. 1 и п. 2 ст. 7 Земельного кодекса 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.

Земли, указанные в п. 1 ст. 7 Земельного кодекса, 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. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. 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.

В соответствии со ст. 77 Земельного кодекса РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Статьей 78 Земельного кодекса РФ определено, что земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства).

Таким образом, на землях сельскохозяйственного назначения возможно размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в связи с чем, извещение о проведении Аукциона должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Исходя из изложенного, на земельном участке с кадастровым номером 64:13:230401:19 допускается строительство здания, сооружения.

Таким образом, довод заявителя о том, организатор торгов в извещении о проведении Аукциона не указал сведения о технических условиях подключения (технического присоединения) объектов, которые могут быть расположены на земельном участке с кадастровым номером 64:13:230401:19, к сетям инженерно-технического обеспечения и оплате за подключение, о параметрах разрешенного строительства, является обоснованным.

В связи с изложенным Комиссия пришла к выводу, что организатором торгов был

нарушен пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Гр. Р. на действия организатора торгов – администрации Ершовского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению №270417/0171527/01 по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 64:13:230401:19 (Лот № 2), обоснованной.

2. Выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений порядка и организации проведения торгов.

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

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: