

## РЕШЕНИЕ

### Комиссии по контролю в сфере проведения торгов по делу

№ 012/10/18.1-1076/2023

06 декабря 2023 года г. Йошкар-Ола

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по контролю в сфере проведения торгов (далее — Комиссия) в составе:

председателя Комиссии:

<...> – заместителя руководителя – начальника отдела аналитической работы и контроля хозяйствующих субъектов; членов Комиссии:

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; при участии посредством видеоконференцсвязи главы Куженерской городской администрации Куженерского муниципального района Республики Марий Эл — <...>; в отсутствие заявителя — <...>, надлежащим образом извещенного о дате, времени и месте рассмотрения; рассмотрев жалобу <...> на действия (бездействие) организатора торгов – Куженерской городской администрации Куженерского муниципального района Республики Марий Эл при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, кадастровый номер: 12:09:0380124:268 (извещение № 22000021400000000009, лот № 1),

### УСТАНОВИЛА:

19.10.2023 Куженерской городской администрацией Куженерского МР РМЭ на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение

№ 22000021400000000009 о проведении аукциона по продаже земельных участков с кадастровыми номерами: 12:09:0380124:268 (лот № 1), 12:09:0380105:240 (лот № 2), государственная собственность на которые не разграничена.

Из части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) следует, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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 размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

30.11.2023 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл поступила жалоба <...>, перенаправленная ФАС России, на действия (бездействие) организатора торгов - Куженерской городской администрацией Куженерского МР РМЭ при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 12:09:0380124:268 (лот № 1) (вх. № 8815-ЭП/23 от 30.11.2023).

Заявитель считает, что данный участок не может быть предметом аукциона.

1. Организатор аукциона не указал информацию о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции, хотя в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка (для индивидуального жилищного строительства) строительство зданий и сооружений предполагается.
2. В отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Извещение в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее - ЗК РФ) 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).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл жалоба принята к рассмотрению.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные и устные пояснения, в которых просил признать жалобу необоснованной, извещение о проведении аукциона содержит все необходимые сведения.

Заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив представленные документы и материалы, обсудив доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. В соответствии с подпунктом 3 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 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.

Установлено, что электронная форма извещения об аукционе содержит следующие графы «Максимально допустимые параметры разрешенного

строительства объекта капитального строительства (при необходимости)»: указаны в п. 8 к извещению о проведении аукциона; «Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)»: указаны в п. 8 к извещению о проведении аукциона.

В пункте 8 извещения указано в том числе следующее.

Предметом аукциона является земельный участок с видом разрешенного использования «предпринимательство».

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, предельные размеры земельных участков, максимальный коэффициент озеленения.**

Код зон	Назначение зон	Максимальный процент застройки	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	Предельные размеры земельных участков, га	Минимальный коэффициент озеленения
О-4	центр населенного пункта	60	3	не подлежат установлению	10

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков.**

1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП 23-03-2002	м	25
3	Минимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.	м	5
5	Минимальное расстояние от территорий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5-этажных зданий и по 5 метров на каждый этаж зданий до 9 этажей)	м	25
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Максимальная высота здания	м	30
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
10	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
11	Минимальный отступ от края основной проезжей части магистральных улиц в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий	м	8
1	Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц	м	5

2	местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий		
1	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	3
3			

Из изложенного следует, что извещение содержит информацию, предусмотренную подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, довод жалобы является необоснованным.

2. В соответствии с подпунктом 4 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 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.

Установлено, что электронная форма извещения об аукционе содержит следующую графу «Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

(за исключением сетей электроснабжения)»: указаны в п. 8 к извещению о проведении аукциона.

В пункте 8 извещения о проведении аукциона указана информация о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Также технические условия размещены на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), на с а й т е <https://utp.sberbank-ast.ru>, а также на сайте [https://mariel.gov.ru/municipality/kuzhener/adm\\_gpKuzhener/news/20231019izveshchenie-oprovedenii-auktsiona/](https://mariel.gov.ru/municipality/kuzhener/adm_gpKuzhener/news/20231019izveshchenie-oprovedenii-auktsiona/).

Таким образом, извещение о проведении аукциона содержит информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, довод заявителя является необоснованным.

Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения находится в общем доступе, участники имеют возможность ознакомиться с необходимой информацией.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 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).

В пункте 8 извещения о проведении аукциона указано следующее.

Предмет аукциона:

Лот № 1 Земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 12:09:0380124:268, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – предпринимательство, общая площадь 478 кв. м., местоположение: Республика Марий Эл, Куженерский район, пгт. Куженер, ул. Советская.

Цель предоставления – для ведения предпринимательской деятельности.

Ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

Как указывалось ранее, в данном пункте также содержатся сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, информация о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции. Из изложенного следует, что данный земельный участок может являться предметом аукциона, так как извещение о проведении аукциона содержит все необходимые сведения, доводы жалобы являются необоснованными.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной. На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Марийского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> необоснованной.

*Решение Комиссии Марийского УФАС России по контролю в сфере проведения торгов может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*

Председатель комиссии

Члены комиссии