

## РЕШЕНИЕ № 10-17/ов-т

### о признании жалобы необоснованной

9 февраля 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:

1. ... – и.о. заместителя руководителя управления, председатель Комиссии;
2. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

1. ... – представителя администрации Натальинского муниципального образования Балаковского муниципального района Саратовской области (доверенность);

2. ... – представителя администрации Натальинского муниципального образования Балаковского муниципального района Саратовской области (доверенность),

рассмотрев жалобу Р. на действия организатора торгов – администрации Натальинского муниципального образования Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 301216/5124683/01 по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская обл., Балаковский м.р-н, Натальинское с.п., район с. Подсосенки, кадастровый номер <...> :05:010101:10 (Лот № 1), руководствуясь ст. 18.1, п. 3<sup>1</sup> ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

### УСТАНОВИЛА:

01.02.2017 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Р. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - администрации Натальинского муниципального образования Балаковского муниципального района Саратовской области (далее – Администрация) при проведении аукциона по извещению № 301216/5124683/01 по продаже права на заключение договора купли-продажи

земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская обл., Балаковский м.р-н, Натальинское с.п., район с. Подсосенки, кадастровый номер <...> :05:010101:10 (Лот № 1) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении Аукциона организатором торгов было нарушено действующее законодательство. В извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технического присоединения) объектов, которые могут быть расположены на земельном участке с кадастровым номером: 64:05:010101:10 к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате 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.

30.12.2016 Администрацией было принято распоряжение № 68-р «О выборе способа проведения торгов».

30.12.2016 извещение № 301216/5124683/01 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](http://www.torgi.gov.ru).

Предметом Аукциона является право на заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в собственности Натальинского муниципального образования Балаковского муниципального района Саратовской области, с кадастровым номером 64:05:010101:10, площадью 848321 кв.м., с категорией земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., Балаковский м.р-н, Натальинское с.п., район с. Подсосенки.

Согласно п.п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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), 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).

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

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 64:05:010101:10, площадью 848321 кв.м., с категорией земель – земли сельскохозяйственного назначения, в извещении о проведении Аукциона указан в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости – для

сельскохозяйственного производства.

По информации, представленной Администрацией (исх. № 09-01/94 от 07.02.2017), вид использования земельного участка с кадастровым номером 64:05:010101:10 не предусматривает строительство здания, сооружения.

Фактическое использование участка – пастбище (сведения были внесены в государственный кадастр недвижимости до утверждения Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Классификатора видов разрешенного использования земельных участков», что подтверждается кадастровым планом земельного участка от 25 июля 2006 г. № 05/06-1115: разрешенное использование (назначение) - для сельскохозяйственного производства, фактическое использование (характер деятельности): пастбище) не предусматривает строительство, что соответствует видам использования, предусмотренным градостроительным регламентом для территориальной зоны СХ-1 в которой расположен земельный участок, согласно решению Совета Натальинского муниципального образования от 27 февраля 2015 г. № 205 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Натальинского муниципального образования Балаковского муниципального района Саратовской области», с изменениями от 27.12.2016 г. № 366.

Также вид разрешенного использования земельного участка для с/х производства (пастбище) подтверждается следующими документами: договор аренды земли от 03 августа 2006г., отчет о рыночной стоимости земельного участка, выполненный ООО «Средневолжская оценочная компания», Справка отдела сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности, Акт № 4 от 27.05.2015 г. расхода семян и посадочного материала арендатора земельного участка.

На рассмотрении жалобы организатор торгов отметил, что оценивая в совокупности вышеуказанные документы, а также проведя фактический осмотр участка, следует, что единственным возможным видом использования земельный участок с кадастровым номером 64:05:010101:10 является для с/х производства (пастбище), не предусматривающее строительство зданий, сооружений.

Также представитель Администрации пояснил, вид разрешенного использования с/х производство отнесен Заявителем к коду (1.18). Согласно «Классификатору видов разрешенного использования земельных участков» по коду 1.18 устанавливается вид разрешенного использования – Обеспечение сельскохозяйственного производства (размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства), что не предусмотрено для земельного участка с кадастровым номером 64:05:010101:10.

На рассмотрение жалобы Заявитель или его законный представитель не явились, не представили доказательств, опровергающих пояснения организатора торгов.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона лицам, желающим участвовать в аукционе, предоставлялась возможность провести осмотр земельного участка и ознакомиться со всей документацией, относящейся к предмету аукциона, так например:

- Осмотр объекта аукциона проводится в рабочие дни с 30 декабря 2016 года по 25 января 2017 года с 08:00 до 12:00 по предварительному (не менее чем за 1 рабочий день) письменному запросу в Администрацию Натальинского муниципального образования Балаковского муниципального района Саратовской области.

- Со дня приема заявок и до даты окончания приема заявок лицо, желающее участвовать в аукционе, может ознакомиться с извещением об аукционе, кадастровым паспортом, сведениями о государственной регистрации права на земельный участок и иной документацией, относящейся к предмету аукциона, в Администрации Натальинского муниципального образования Балаковского муниципального района Саратовской области; 413801, Саратовская область, Балаковский район, с. Натальино, улица К.Маркса, 4а, каб. 16 в рабочие дни с 08:00 до 12:00 и с 13:00 до 16:00, на основании письменного запроса.

По информации организатора торгов, Заявитель не обращался в Администрацию с целью ознакомления с предметом Аукциона, кадастровым паспортом, сведениями о государственной регистрации права на земельный участок и иной документацией, относящейся к предмету Аукциона.

В связи с изложенным Комиссия пришла к выводу, что довод Заявителя об отсутствии в извещении о проведении Аукциона сведений о технических условиях подключения (технического присоединения) объектов, которые могут быть расположены на земельном участке с кадастровым номером: 64:05:010101:10 к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение, о параметрах разрешенного строительства, является необоснованным.

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

### **Р Е Ш И Л А:**

1. Признать жалобу Р. на действия организатора торгов – администрации Натальинского муниципального образования Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 301216/5124683/01 по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская обл., Балаковский м.р-н, Натальинское с.п., район с. Подсосенки, кадастровый номер <...> :05:010101:10 (Лот № 1), необоснованной.

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

Председатель Комиссии:

...

...

Члены Комиссии:

...

...