

## РЕШЕНИЕ № 31-17/ов-т

### о признании жалобы обоснованной

18 мая 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. ... – руководитель управления, председатель Комиссии;
2. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу Р. на действия организатора торгов – администрации Аткарского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению №130317/0638488/01 по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 64:03:150101:112, 64:03:150101:110, 64:03:150101:111 (Лоты № № 2-4), 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:

25.04.2017 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Р. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – администрации Аткарского муниципального района Саратовской области (далее – Администрация) при проведении аукциона по извещению № 130317/0638488/01 по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 64:03:150101:112, 64:03:150101:110, 64:03:150101:111 (Лоты № № 2-4) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении Аукциона организатором торгов было нарушено действующее законодательство в части не указания в извещении о проведении Аукциона сведений об ограничениях прав на земельные участки, 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.

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.

28.02.2017 Администрацией было принято постановление № 211 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков».

13.03.2017 извещение № 130317/0638488/01 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 аренды земельных участков, расположенных по адресам: Саратовская область, Аткарский район, Языковское муниципальное образование, в 5,6 км юго-западнее здания администрации с. Иваново-Языковка, с кадастровым номером: 64:03:150101:112, для сельскохозяйственного использования (Лот №2); Саратовская область, Аткарский район, Языковское муниципальное образование, в 5,2 км юго-западнее здания администрации с. Иваново-Языковка, с кадастровым номером: 64:03:150101:110, для сельскохозяйственного использования (Лот № 3); Саратовская область, Аткарский район, Языковское муниципальное образование, в 5,4 км юго-западнее здания администрации с. Иваново-Языковка, с кадастровым номером: 64:03:150101:111, для сельскохозяйственного использования (Лот № 4).

Подготовка, организация и проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регулируется нормами Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе об ограничениях прав на земельный участок, 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 об ограничениях прав на земельный участок, 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.

Согласно пояснениям Администрации (исх. № 12/1301 от 04.05.2017) рассматриваемые земельные участки имеют вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, который подразумевает строительство зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Данные земельные участки расположены на землях сельскохозяйственного назначения.

В письме (исх. № 12/1301 от 04.05.2017) Администрация поясняет, что на основании п. 3 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ на землях сельскохозяйственного назначения может быть построено некапитальное строение и сооружение (бытовка, сарай, навес), а также объекты, которые могут быть отнесены к постройкам вспомогательного использования и возводиться без получения разрешения на строительство и оформление таких построек является добровольным.

Данный довод не может быть принят во внимание ввиду следующего.

Согласно п. 3 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования. Вместе с тем указанная норма не содержит указания на возможность возведения только некапитальных строений и сооружений (бытовка, сарай, навес), а также объектов, которые могут быть отнесены к постройкам вспомогательного использования на землях сельскохозяйственного назначения.

Также Администрация указывает на то, что сведения о технических условиях подключения, параметрах разрешенного строительства на землях сельскохозяйственного назначения не являются обязательными для публикации в извещении о проведении Аукциона.

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.

Согласно пояснениям Администрации (исх. № 88 от 05.05.2017) в соответствии с п. 3 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными [законами](#) случаях.

Администрация указывает, что правила землепользования и застройки, утвержденные решением муниципального Собрания № 129 от 31.01.2017 разработаны на часть территории Языковского муниципального образования Аткарского муниципального района Саратовской области. На рассматриваемые земельные участки данные правила не распространяются, в связи с чем, строительство на данных земельных участках не допускается.

Данный довод является необоснованным по следующим основаниям.

В соответствии с п. 2 ст. 17.2 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" до 1 июля 2017 года при осуществлении градостроительной деятельности на территории Московской области и в других случаях в границах муниципальных образований, в которых по состоянию на 1 июля 2016 года не утверждены документы территориального планирования и (или) правила землепользования и застройки, допускаются выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки.

Аналогичная позиция содержится в определении Верховного Суда РФ от 02.11.2016 № 18-КГ16-141.

В письменных пояснениях (исх. № 12/1428 от 17.05.2017) Администрация также указывает, что не указание в извещении о проведении Аукциона сведений об отсутствии возможности подключения к сетям инженерно – технического обеспечения не нарушает права и законные интересы потенциальных участников Аукциона, так как необходимая информация о земельных участках была доведена до заявителей.

Одновременно извещение о проведении Аукциона не содержит сведений об ограничениях прав на земельный участок.

Таким образом, довод заявителя о том, что извещение о проведении Аукциона не содержит сведений об ограничениях прав на земельный участок, 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 является обоснованным.

В связи с изложенным Комиссия пришла к выводу, что при организации и проведении Аукциона организатором торгов был нарушен п/п 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

### **Р Е Ш И Л А:**

1. Признать жалобу Р. на действия организатора торгов – администрации Аткарского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 130317/0638488/01 по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 64:03:150101:112, 64:03:150101:110, 64:03:150101:111 (Лоты № № 2-4), обоснованной.

2 .Выдать организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов по извещению № 130317/0638488/01.

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

Председатель Комиссии:

...

Члены Комиссии:

...

...

### **ПРЕДПИСАНИЕ № 31-17/ОВ-Т**

18 мая 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. ... – руководитель управления, председатель Комиссии;
2. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;

на основании своего решения № 31-17/ов-т от 18 мая 2017 года, принятого по результатам рассмотрения жалобы Р. на действия организатора торгов – администрации Аткарского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению №130317/0638488/01 по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 64:03:150101:112, 64:03:150101:110, 64:03:150101:111 (Лоты № № 2-4) (далее – Аукцион), и в соответствии с пунктом 3<sup>1</sup> части 1 статьи 23 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

Организатору торгов – администрации Аткарского муниципального района Саратовской области:

1. В срок до 20 июня 2017 года отменить протоколы, составленные в ходе проведения Аукциона, внести изменение в извещении о проведении Аукциона, продлив срок подачи заявок на участие в Аукционе.
2. В срок до 23 июня 2017 года сообщить об исполнении настоящего предписания, представив в Саратовское УФАС России документы, подтверждающие исполнение настоящего предписания.

*Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.*

Председатель Комиссии:

...

...

Члены Комиссии:

...



