

РЕШЕНИЕ

10.04.2018 г. Белгород

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее соответственно — Комиссия; Закон о защите конкуренции) в присутствии представителя комитета имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода, в отсутствие заявителя (уведомлен надлежащим образом), рассмотрев материалы дела №187-18-И по жалобе <...> на действия организатора торгов – комитет имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода при проведении аукциона по продаже в собственность земельного участка для размещения склада по ул.К.Заслонова, кадастровый номер <...> :16:0214006:126, площадь 420 кв.м. (извещение №050218/0758790/02 лот №1, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Белгородское УФАС России поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) на действия Организатора торгов – комитет имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода (далее – Комитет, Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже в собственность земельного участка для размещения склада по ул.К.Заслонова, кадастровый номер <...> :16:0214006:126, площадь 420 кв.м. (извещение №050218/0758790/02 лот №1, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru),

Заявитель указывает на то, что согласно аукционной документации разрешенное использование отчуждаемого земельного участка - склады, но из данных

кадастрового учета и ЕГРП, разрешенное использование отчуждаемого земельного участка предполагает под собой строительство объектов капитального строительства. Таким образом, несмотря на то, что в извещении указано о том, что строительство объектов не предусмотрено, такое строительство является возможным.

Однако, в нарушение п.21 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации опубликованное Организатором торгов извещение и Документация об аукционе не содержат ряда сведений, а именно:

- 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 к электросетям) на дату опубликования извещения.
- того, заявитель указывает, что продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается. Предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Присутствующий на рассмотрении жалобы представитель организатора торгов с доводами жалобы не согласился, пояснил, что комитетом имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода в газете «Наш Белгород» от 09.02.2018 №5 (1742), на сайте администрации города Белгорода (www.beladm.ru) и на официальном сайте Российской Федерации (www.torgi.gov.ru) было опубликовано объявление о проведении торгов по продаже в собственность земельного участка площадью 420 кв. м с кадастровым номером 31:16:0214006:126 для размещения склада по ул. К.Заслонова. В целях недопущения некорректного толкования разрешенного вида использования земельного участка потенциальными участниками аукциона, организатором торгов в размещаемом извещении в описании объекта торгов указано обременение: «запрет на строительство капитальных сооружений». Кроме того, на сайте www.torgi.gov.ru к размещенному объявлению прикреплены отсканированные документы (распоряжение администрации г.Белгорода от 30.01.2018 №83 «О проведении торгов по продаже в собственность земельного участка для размещения склада по ул.К.Заслонова» и информационное сообщение о проведении торгов), которые также содержат указание на запрет строительства на реализуемом земельном участке.

Указанное ограничение использования земельного участка впоследствии указывается в протоколе аукциона, подлежащем обязательной публикации в СМИ, на сайте администрации города Белгорода и на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», договоре купли-продажи и иных документах, передаваемых победителю аукциона.

Наличие данного запрета строительства на приобретенном земельном участке влечет за собой отказ в выдаче разрешительной строительной документации. Следовательно, размещение объекта капитального

строительства на таком земельном участке, будет являться самовольным.

Учитывая, что земельный участок предоставлялся для целей, не предусматривающих размещение объектов капитального строительства, в информационном сообщении не указываются сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и о сроках их подключения.

Таким образом, размещенное информационное сообщение полностью соответствует требованиям п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ.

30.03.2018, по ходатайству представителя организатора торгов для предоставления дополнительной информации срок принятия решения был продлен.

На заседание Комиссии 09.04.2018, организатор торгов представил возражение, из которого следует, что доводы заявителя о том, что разрешенное использования земельного участка по сведениям ЕГРН: «Склады» предполагает под собой строительство объекта, разрешенного градостроительной документацией, противоречат нормам действующего градостроительного законодательства.

Так, согласно решению Совета депутатов г.Белгорода от 27.02.2007 №429 «О правилах землепользования и застройки в городе Белгороде», земельный участок по ул.К.Заслонова с разрешенным видом использования: склад, расположен в территориальной зоне предприятий 5 класса (ПЗ). Вид разрешенного использования земельного участка с кодом 6.9 «Склады», соответствует основным видам разрешенного использования обозначенного земельного участка, установленным для данной территориальной зоны.

Описание вида разрешенного использования земельного участка с кодом 6.9 «Склады» предусматривает размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Раскрываемое понятие вида не содержит прямых и неоспоримых указаний на то, что данный вид предполагает только размещение объектов капитального строительства, и земельный участок не может использоваться для целей по временному хранению, распределению и перевалке грузов, то

Согласно письму Министерства экономического развития РФ от 30.06.2015 №Д23и-3029 «О применении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» в зависимости от целей и удобства допускается указывать как наименование вида разрешенного использования, предусмотренного Классификатором, так и его содержание или кодовое обозначение, либо по отдельности, либо в совокупности.

Из вышеизложенной информации следует, что земельный участок был образован и реализован с основным видом разрешенного использования, на котором не предусматривается строительство зданий, сооружений.

09.04.2018 был объявлен перерыв в заседании Комиссии по рассмотрению жалобы до 10.04.2018.

На заседание Комиссии 10.04.2018, представитель организатора торгов сообщил, что на участие в торгах было подано пять заявок. В торгах участвовали все желающие, подавшие заявки и оплатившие задаток. Аукцион по продаже в собственность земельного участка площадью 420 кв.м. с кадастровым номером 31:16:0214006:126 для размещения склада по ул.К.Заслонова состоялся в условиях равного доступа всех заинтересованных лиц к информации о предмете аукциона и к участию в проводимых торгах. Согласно протоколу №2 с рег.№5 от 12.03.2018 об итогах аукциона, победителем признано физическое лицо, предложившее наибольшую цену.

Рассмотрев материалы настоящего дела, Комиссия Белгородского УФАС России приходит к следующим выводам.

Администрацией города Белгорода 30.01.2018 было принято распоряжение №83 «О проведении торгов по продаже в собственность земельного участка для размещения склада по ул.К.Заслонова», согласно п.5.3.3 которого установлены обременения и ограничения, в том числе запрет на строительство капитальных сооружений

Согласно распоряжению администрации города Белгорода от 18.08.2017 №965 «Об утверждении схемы расположения земельного участка по ул.К.Заслонова» контроль исполнения распоряжения возложен на комитет имущественных и земельных отношений администрации.

Комитетом имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода в газете «Наш Белгород» от 09.02.2018 №5 (1742), на сайте администрации города Белгорода (www.beladm.ru) и на официальном сайте Российской Федерации (www.torgi.gov.ru) было опубликовано объявление о проведении торгов по продаже в собственность земельного участка площадью 420 кв.м. с кадастровым номером 31:16:0214006:126 для размещения склада по ул. К.Заслонова.

Организатор торгов – комитет имущественных и земельных отношений

администрации города Белгорода. Предмет торга- цена земельного участка. Обременения земельного участка: в том числе, запрет на строительство капитальных сооружений.

Аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений о цене проводился в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентирован ст.ст.39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно п.21 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных [п.8](#) и [п.9 ст.39.8](#) настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Согласно [п.8 ст.39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

В соответствии с [ч.2. ст.39.1](#) Земельного Кодекса продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается.

Согласно [ч.2 ст.3.3](#) Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления

городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа.

Организатор торгов принял решение о продаже земельного участка с ограничением (в виде запрета на строительство капитальных сооружений), о чем указал в аукционной документации и в договоре купли-продажи земельного участка.

Из имеющейся в материалах дела информации следует, что выставленный на торги земельный участок предоставлялся для целей, не предусматривающих размещение объектов капитального строительства, соответственно, в информационном сообщении могут не содержаться сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и о сроках их подключения.

Таким образом, оснований для признания организатора торгов нарушившим требования п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ и требования ч.2 ст.39.1 Земельного кодекса РФ Комиссия Белгородского УФАС России не усматривает.

Кроме того, следует учесть, что доводы жалобы относятся к сфере контроля земельного законодательства, что не образует компетенцию антимонопольных органов. Контроль соблюдения требований Земельного Кодекса не может осуществляться посредством контроля за процедурой организации и проведения торгов. По мнению Комиссии, организатором торгов предприняты меры по недопущению строительства капитальных сооружений на указанном участке, в связи с чем, нарушение порядка проведения торгов и ограничение конкуренции при их проведении Комиссия не усматривает.

Комиссией Белгородского УФАС России установлено, что Заявитель заявку на участие в проводимом аукционе не подавал, им не направлялись запросы Организатору торгов о разъяснении сведений, размещенных в Извещении об аукционе, намерения Заявителя участвовать в аукционе ничем не подтверждены.

На основании изложенного, Комиссия Белгородского УФАС России, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – комитет имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода при проведении аукциона по продаже в собственность земельного участка для размещения склада по ул.К.Заслонова, кадастровый номер <...>

:16:0214006:126, площадь 420 кв.м. (извещение №050218/0758790/02 лот №1, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.