

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. П.Э. Кошманов - заместитель руководителя, председатель Комиссии; 2. Е.В. Кравцова – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии; 3. Я.А. Мелещенко – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти, член Комиссии, рассмотрев жалобу Горбунова М.К. на действия организатора торгов – Администрации Пугачевского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по продаже земельного участка (извещение №21000028300000000018, Лот №1), руководствуясь ст.18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителя Администрации Пугачевского муниципального района Саратовской области Сиютовой Е.А., УСТАНОВИЛА: В Саратовское УФАС России поступила жалоба Горбунова М.К. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Пугачевского муниципального района Саратовской области (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже земельного участка (извещение №21000028300000000018, Лот №1) (далее – Аукцион). По мнению Заявителя, Организатор торгов нарушил пп.3-4 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Также Заявитель указывает, что в договоре купли-продажи и в акте приема-передачи отсутствует информация об ограничениях на указанном земельном участке, наличии на участке подземных коммуникаций в виде действующей системы канализации, соответствующих охранных зонах, прохождении по участку объектов электросетевого хозяйства и охранных зон к ним. Изучив представленные документы и сведения, Комиссия пришла к следующим выводам. Организатором торгов 11.01.2023 на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено извещение № 21000028300000000018 о проведении аукциона по продаже земельного участка (далее- Извещение). Предметом Аукциона по Лоту № 1 является продажа земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, г.Пугачев, Карьер МВД, в 500м на юго-восток от нежилого здания 4. В Аукционной документации указано, что земельный участок отнесен к зоне СХ – 1. Зона сельскохозяйственных угодий зона СХ-1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их использования для других видов деятельности. Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее - Классификатор) растениеводство включает осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6 Согласно коду 1.2 Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур - осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур; В соответствии с кодом 1.3 Овощеводство - осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц; Согласно коду 1.4 Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур -осуществление хозяйственной

деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур; В соответствии с кодом 1.5 Садоводство - осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур; Согласно коду 1.5.1. Виноградарство - возделывание винограда на виноградопригодных землях; В соответствии с кодом 1.6 Выращивание льна и конопли - осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли. Из Правил землепользования и застройки территории муниципального образования города Пугачева Саратовской области, утвержденными решением совета муниципального образования города Пугачева Саратовской области от 30.05.2019 № 121 (далее — Правила) следует, что зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их использования для других видов деятельности. Таким образом, положениями Извещения о проведении Аукциона, Правилами и Классификатора не предусмотрено размещение зданий, строений, сооружений на земельном участке, являющемся предметом торгов. Согласно п.п. 4 п. 21 ст. 39. 11 Земельного кодекса 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 соответствии с пп.3 п.8 ст. 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. Поскольку вид разрешенного использования земельного участка сельскохозяйственного назначения не предусматривал строительства зданий, строений, сооружений, информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженернотехнического обеспечения, а также стоимость платы за данное подключение не была указана в Извещении. Таким образом довод жалобы не находит своего подтверждения. Согласно ч. 22 ст. 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка. Организатором торгов в Извещении размещен проект договора купли-продажи земельного участка и проект акта приема передачи земельного участка. Из п.3.2. вышеуказанного проекта договора купли-продажи

земельного участка следует, что покупатель обязуется выполнять требования, вытекающие из установленных законодательством РФ ограничений прав на использование земельного участка. Согласно ч. 20.1 ст. 39.12 ЗК РФ не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка, не соответствующих условиям, предусмотренным извещением о проведении аукциона, а также сведениям, содержащимся в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе, в случае, если аукцион признан несостоявшимся, или в протоколе о результатах электронного аукциона. Согласно пояснениям Организатора торгов, при дальнейшем заключении договора в проект договора купли-продажи земельного участка будет включена информация из заявки участника торгов, а также информация в отношении предмета торгов. На рассмотрении жалобы представитель Заявителя не явился, не опроверг пояснения Организатора торгов. Кроме того, согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 17.02.2023, на участие в Аукционе было подано 10 заявок, в том числе заявка Заявителя, все заявки были допущены до участия до Аукционе. При таких обстоятельствах, доводы жалобы признаются необоснованными. На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции», Комиссия РЕШИЛА: Признать жалобу Горбунова М.К. на действия организатора торгов – Администрации Пугачевского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по продаже земельного участка (извещение №21000028300000000018, Лот №1) необоснованной. Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.