РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-213/2019
по результатам рассмотрения жалобы <…> на нарушение процедуры торгов
07.05.2019 г. Воронеж
Резолютивная часть решения объявлена 06.05.2019
Решение в полном объеме изготовлено 07.05.2019
Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции»), на нарушение процедуры торгов (далее – Комиссия) в составе:
Логошин А.В. - председатель Комиссии, зам. руководителя-начальник отдела;
Капранчиков А.В. – член Комиссии, старший государственный инспектор;
Карпенко М.А. - член Комиссии, специалист-эксперт,
в присутствии:
представителя организатора торгов — администрации Таловского муниципального района Воронежской области <…>,
заявитель <…> – не явился, о времени и месте рассмотрения уведомлен надлежащим образом,
рассмотрев жалобу на действия администрации Таловского муниципального района Воронежской области (далее — Организатор аукциона) при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка площадью 6041 кв.м., с кадастровым номером 36:29:0101006:2, с разрешенным использованием – обеспечение сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Воронежская область, Таловский район, р.п. Таловая, ул. Центарльная, 32а (идентификационный номер торгов 200219/1351398/02).
Существо жалобы, с которой обратился Заявитель, состоит в следующем. По мнению Заявителя Организатором торгов нарушены нормы Земельного кодекса РФ, в части нарушения порядка организации аукциона, что выразилось в неразмещении в составе извещения о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Также Заявитель считает, что в извещении отсутствовала информация об объекте незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, который является объектом торгов.
Организатор аукциона выразил несогласие с доводами жалобы по основаниям, изложенным в возражениях, в удовлетворении требований, указанных в жалобе <…> просит отказать.
В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией Воронежского УФАС России установлено следующее.
20.02.2019 Организатором аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 200219/1351398/02 о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка площадью 6041 кв.м., с кадастровым номером 36:29:0101006:2, с разрешенным использованием – обеспечение сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Воронежская область, Таловский район, р.п. Таловая, ул. Центарльная, 32а.
Срок приема заявок был установлен с 01.03.2019 08:00 по 01.04.2019 12:00.
Датой, местом и временем проведения Аукциона извещением было определено

05.04.2019 года в 10.00 часов по адресу: Воронежская обл., Таловский район, р.п. Таловая, ул. Советская, д. 100.
Заявитель 29.03.2019 г. своевременно подал заявку на участие в открытом Аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка площадью 6041 кв.м., с кадастровым номером 36:29:0101006:2, с приложением документа свидетельствующего об оплате им задатка – платежного поручения и приложением копии документа удостоверяющего личность (паспорта).
Как следует из протокола рассмотрения заявок от 02.04.2019 всего на участие в Аукционе поступило 12 заявок, в том числе от <…>.
Изучив аукционную документацию Комиссия Воронежского УФАС России установила, что в извещении о проведении Аукциона в разделе «Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» не содержится сведений 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).
Комиссией выявлено, что согласно решению Совета народных депутатов Таловского городского поселения от 15.12.2016 № 26 «Об утверждении правил землепользования и застройки Таловского городского поселения Таловского муниципального района Воронежской области» земельный участок с кадастровым номером 36:29:0101006:2 находится в зоне размещения предприятий V класса санитарной вредности П5/1/4, для которой установлен градостроительный регламент, в том числе предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства. Данное решение находится в общем доступе и размещено на официальном сайте администрации Таловского городского поселения в сети «Интернет» на странице http://talovskoe.ru/.
Согласно пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении Аукциона должно содержать определенный перечень сведений, в том числе 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).
Следовательно, орган местного самоуправления должен, как Организатор аукциона по продаже права аренды земельного участка, разместить в составе извещения сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, с обязательным указанием предельной свободной мощности существующих сетей, максимальной нагрузки и сроков подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение. Данная информация должна быть актуальна на дату опубликования извещения.
Таким образом, Комиссией установлено, что для данного земельного участка

необходимо было указывать в извещении о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка сведения, предусмотренные п.п. 4 п. 21 ст. 39.11Земельного кодекса РФ.
Земельный участок, право аренды которого было выставлено на торги, относится к категории «Земли населенных пунктов», что подтверждается сведениями кадастрового паспорта земельного участка.
Земли, указанные в пункте 1 статьи 7 Земельного кодекса РФ, 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.
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.
Приказом Министерства экономического развития РФ №540 от 01.09.2014 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Имеющееся целевое назначение земельного участка, по мнению Комиссии антимонопольного органа, коррелируется с пунктом 3.1 классификатора – коммунальное обслуживание.
Описание вида разрешенного использования земельного участка в кадастровом паспорте является: 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.
Исходя из документации об Аукционе, сведений, содержащихся в ней, законодательно установленных требований к составу извещения, Комиссия Воронежского УФАС России выявила, что Организатором торгов были нарушены требования Земельного кодекса РФ в части отсутствия в извещении сведений о предельной свободной мощности существующих сетей, о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий и оплате за подключение.
Согласно сведениям из аукционной документации (идентификационный номер торгов 200219/1351398/02) разрешенное использование земельного участка по адресу: Воронежская обл., Таловский район, р.п. Таловая, ул. Советская, д. 100 - обеспечение сельскохозяйственного производства.
Согласно п.2 ст.37 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
Согласно письму Министерства экономического развития Российской Федерации от 10 ноября 2014 г. N Д23и-3952 «О видах разрешенного использования земельных участков» порядок выбора органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями основных или вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в настоящее время федеральным законодательством не определен.
Доводы Заявителя о том, что вышеуказанный земельный участок не может быть предметом аукциона по причине отсутствия сведений о расположенном на

земельном участке объекте незавершенного строительства согласно пп.4 п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, документально либо посредством фотовидеофиксации Заявителем не подтверждены.
Согласно постановлению администрации Таловского городского поселения от 22.12.2017 № 276 «О предварительном согласовании предоставления Безрукову В.И. земельных участков в аренду по адресу: Воронежская обл., Таловский р-н, р.п. Таловая, ул. Центральная, 32а» (с изменениями от 22.01.2018 № 11) земельный участок с кадастровым номером 36:29:0101006:2 с «для размещения производственной базы» на «обеспечение сельскохозяйственного производства». По итогам внесения изменений сведений о земельном участке с кадастровым номером 36:29:0101006:2 в Единый государственный реестр недвижимости, должностным лицом была получена выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, в которой вид разрешенного использования земельного участка указан как «обеспечение сельскохозяйственного производства», площадь земельного участка – 6041 кв.м., кадастровая стоимость 38722 (тридцать восемь тысяч семьсот двадцать два) руб. 81 коп. Администрацией Таловского городского поселения было подано заявление в Управление Росеестра, через филиал АУ «МФЦ» в Таловском районе, об учете изменений сведений части изменения вида разрешенного использования данного земельного участка. Дата подачи заявления 04.12.2018 года, номер заявления MFC-0310/2018-37962-1. По итогам рассмотрения заявления была получена выписка из ЕГРН от 16.12.2018 года, в которой был указан вид разрешенного использования земельного участка: «обеспечение сельскохозяйственного производства».
Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 36:29:0101006:2 установлен в соответствии с Правилами и приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и имеет следующий код (числовое обозначение) 1.18.
На сегодняшний день Комиссией установлено, что на портале в информационно-коммуникационной сети «Интернет» http://pkk5.rosreestr.ru, http://roseestr.ru/site/ Управлением Росреестра изменения не внесены.
Таким образом, Комиссия Воронежского УФАС России пришла к выводу о том, что Организатором аукциона был нарушен пп.4 п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, а именно отсутствие в извещении о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» не содержится сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.
На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <…> на действия администрации Таловского городского поселения Таловского муниципального района Воронежской области при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка площадью 6041 кв.м., с кадастровым номером 36:29:0101006:2, с разрешенным использованием – обеспечение сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Воронежская область, Таловский район, р.п. Таловая, ул. Центарльная, 32а (идентификационный номер торгов 200219/1351398/02, обоснованной.

2. Признать в действиях администрации Таловского городского поселения Таловского муниципального района нарушение порядка организации аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка площадью 6041 кв.м., с кадастровым номером 36:29:0101006:2, с разрешенным использованием – обеспечение сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Воронежская область, Таловский район, р.п. Таловая, ул. Центарльная, 32а, в части отсутствия в составе извещения сведений, предусмотренных пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ.

3. Комиссия, разрешая вопрос о необходимости выдачи предписания считает, что допущенное нарушение не повлекло ограничения числа участников аукциона, допускало возможность принять в нем участие всем заинтересованным лицам, в связи с чем принимает решение об отсутствии необходимости выдачи предписания об устранении выявленного нарушения.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

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

Председатель Комиссии А.В. Логошин

Члены Комиссии А.В. Капранчиков

М.А. Карпенко