

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 16 от 15.02.2019 г.), в составе:

Председателя Комиссии – руководителя Оренбургского УФАС России <...>, членов Комиссии: ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>, специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>;

в присутствии представителя заявителя – <...> (доверенность от 17.10.2022 г.),

представителя организатора торгов – <...> (доверенность № 1/1682 от 25.10.2022 г.),

рассмотрев жалобу ИП ГКФХ <...>. (вх. № 9466 от 14.10.2022) на действия администрации муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 050922/13170063/03 от 05.09.2022 г., лот № 22/42),

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России 14 октября 2022 года в порядке ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» поступила жалоба ИП ГКФХ <...> (далее – Заявитель) (вх. № 9466 от 14.10.2022) на действия администрации муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 050922/13170063/03 от 05.09.2022 г., лот № 22/42).

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных данной статьей.

В связи с поступившей жалобой, на основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, были направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю, Организатору торгов (исх. № 7767, № 7766 от 19.10.2022). Рассмотрение жалобы назначено на 25 октября 2022 г. в 11 часов 00 минут.

На рассмотрении жалобы 25 октября 2022 г. присутствовали представитель заявителя – <...> (доверенность от 17.10.2022 г.), представитель Организатора торгов – <...> (доверенность № 1/1682 от 25.10.2022 г.).

Исходя из доводов жалобы, 07.10.2022 года протоколом № 31 заседания по проведению аукциона и результатам аукциона по лоту № 22/42, ИП ГКФХ <...> признан победителем.

Однако, после внимательного изучения всей аукционной документации, им было обнаружено, что в самой форме извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка указано, что на данном участке есть ограничения (обременения), в том числе: Зона с особыми условиями использования территории – охранный зона трубопроводов, реестровый номер границы 56.21.2.78, площадь 110 280 кв. м.

Заявитель указывает, что в соответствии с действующим законодательством, главам крестьянских (фермерских) хозяйств разрешено вести строительство объектов на арендуемых земельных участках, но исключительно в целях сельскохозяйственной деятельности.

Таким образом, Заявитель считает, что выставление на аукцион и использование данного земельного участка под сенокосение и выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур противоречит действующему законодательству Российской Федерации, а значит не представляется возможным такое использование земельного участка с видом разрешенного использования 1.0 Сельскохозяйственное использование.

Исходя из вышеизложенного, Заявитель просит аннулировать (признать несостоявшимися) результаты аукциона, так как данные, указанные в форме извещения о проведении аукциона противоречат действующему законодательству в части вида разрешенного использования земельного участка.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не

согласился и пояснила следующее.

Постановление Госгортехнадзора России «Правила охраны магистральных трубопроводов» от 22.04.1992 № 9 не содержит прямого запрета на строительство зданий и сооружений при использовании земельного участка по целевому назначению, а говорит лишь об определенных ограничениях на площади 110 280 кв. м, и, следовательно, не препятствует деятельности КФХ по использованию земельного участка.

Кроме того, администрацией муниципального образования Оренбургский район 14.07.2022 в рамках статьи 39.18 Земельного кодекса РФ было опубликовано в газете «Сельские вести» и размещено на сайте torgi.gov.ru извещение о приеме заявлений о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:21:0000000619749, на которое ГКФХ <...> подал заявление о намерении участвовать в аукционе.

Таким образом, информация о наличии ограничений на земельный участок была доведена до неограниченного круга лиц, в том числе и до ГКФХ <...>

Характеристики земельного участка были установлены в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Чебеньковский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, утвержденными решением Совета депутатов МО Чебеньковский сельсовет от 30.01.2014 № 125 и действующими градостроительными нормами.

Земельному участку с кадастровым номером 56:21:0000000:19749 установлен вид разрешенного использования - сельскохозяйственное использование (код 1.0).

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» код 1.0 «сельскохозяйственное использование» включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 – 1.20.

Следовательно, земельный участок с кодом 1.0 может использоваться не только для выращивания сельскохозяйственных

культур.

Таким образом, представитель Организатора торгов просила признать жалобу ИП ГКФХ <...> необоснованной.

Исследовав материалы дела, при рассмотрении жалобы Комиссия Оренбургского УФАС России установила следующее.

Администрацией муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области 05.09.2022 г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 22/42 (извещение № 050922/13170063/03 от 05.09.2022 г., лот № 22/42).

Согласно протоколу № 62 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 22/42 от 04.10.2022, на участие в аукционе по лоту № 22/42 поступило 6 заявок: от ПСК «Приуральский», главы КФХ <...>, главы КФХ <...>, ООО «Аграрное объединение «Автотрак», ООО «Иньяк», ИП <...> Все претенденты были допущены к участию в аукционе.

В соответствии с протоколом № 31 заседания по проведению аукциона и результатам аукциона по лоту № 22/42 от 07.10.2022 г., победителем по лоту № 22/42 признан ИП ГКФХ <...>.

Согласно извещению, предметом аукциона по лоту № 22/42 является земельный участок с кадастровым номером 56:21:0000000:19749, площадью 5 360 627 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (код 1.0), адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Чебеньковский сельсовет, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:21:0000000.

Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что извещением предусмотрены ограничения, обременения в пользовании земельным участком: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ:

1) Зона с особыми условиями использования территории – охранная зона трубопроводов, реестровый номер границы 56.21.2.78, площадь 1 10 280 кв. м.

2) Охранная зона инженерных коммуникаций – зона минимальных расстояний Магистрального газопровода «Домбаровка-Оренбург», Газопровода-отвода и ГРС п. Белогорский в границах Беляевского района г. Оренбурга Сакмарского района Оренбургского района Саракташского района Оренбургской области, реестровый номер границы 56:00-6.797, площадь 1 256 740 кв. м.

3) Охранная зона транспорта - шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург, реестровый номер границы: 56:00-6.1181, площадь 5 360 627 кв. м.

4) Охранная зона транспорта - четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург, реестровый номер границы: 56:00-6.1185, площадь 5 360 627 кв. м.

Начальная цена предмета аукциона составляет 482 500 руб. Шаг аукциона – 14 475 руб. Сумма задатка – 482 500 руб.

Срок аренды – 5 лет.

В соответствии с пунктом 1 статьи 7 Земельного кодекса РФ, 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.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

Согласно указанному классификатору, содержание вида разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование» с кодом 1.0 включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции:

- Растениеводство - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур (код 1.1);

- 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 (код 1.2);

- Овощеводство - осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц (код 1.3);

- Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур - осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур (код 1.4);

- Садоводство - осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур (код 1.5);

- Виноградарство - возделывание винограда на виноградопригодных землях (код 1.5.1);

- Выращивание льна и конопли - осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли (код 1.6);

- Животноводство - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (код 1.7);

- Скотоводство - осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) (код 1.8);

- Звероводство - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;

размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) (код 1.9);

- Птицеводство - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) (код 1.10);

- Свиноводство - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) (код 1.11);

- Пчеловодство - осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства (код 1.12);

- Рыбоводство - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) (код 1.13);

- Научное обеспечение сельского хозяйства - осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений (код 1.14);

- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции - размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной

продукции (код 1.15);

- Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках - производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства (код 1.16);

- Питомники - выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства (код 1.17);

- 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 (код 1.18);

- Сенокосение - косение трав, сбор и заготовка сена (код 1.19);

- Выпас сельскохозяйственных животных (код 1.20).

Действующим законодательством предусмотрено установление ограничений в пользовании земельным участком при прохождении на земельном участке трубопроводов.

Согласно п. 1.1 Правил охраны магистральных трубопроводов, утв. Минтопэнерго России 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 № 9 (далее – Правила), охранные зоны трубопроводов устанавливаются в целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации и предотвращения несчастных случаев на магистральных трубопроводах, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, сжиженные углеводородные газы, нестабильный бензин и конденсат.

Пунктом 4.3 Правил установлено, что в охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

Пункт 4.4 также определяет, что в охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

а) возводить любые постройки и сооружения;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

е) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые,

геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Таким образом, на земельных участках, имеющих в качестве вида разрешенного использования сельскохозяйственное использование (код 1.0) может осуществляться не только сенокосение и выращивание сельскохозяйственных культур. Учитывая положения Правил, ограничения в пользовании земельным участком с установленной охранной зоной трубопроводов не препятствуют его использованию по назначению, предусмотренному видом разрешенного использования.

По результатам анализа представленных документов и пояснений, Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что ИП ГКФХ < ... > с заявлением о предоставлении разъяснений положений извещения к Организатору торгов не обращался.

Кроме того, в пункте 1 формы заявки указано:

Ознакомившись с приглашением, опубликованным в газете «Сельские вести» № ____ от _____ 2022 года, размещенным на официальном сайте Российской Федерации, к участию в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, передаваемого в аренду по результатам аукциона, и условиями его передачи, статьями 39.6, 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, а также изучив предмет аукциона <...> согласен (согласна) участвовать в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № <...>.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия Оренбургского УФАС России, приходит к выводу о том, что Заявитель, подав заявку, ознакомился с извещением и предметом аукциона. Правом на получение разъяснений от Организатора торгов не воспользовался, в ходе проведения аукциона через своего представителя подавал ценовые предложения, доказательств невозможности использования указанного земельного участка по назначению в антимонопольный орган не представил.

Таким образом, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу о том, что жалоба необоснованная.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия

антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП ГКФХ <...> (вх. № 9466 от 14.10.2022) на действия администрации муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 050922/13170063/03 от 05.09.2022 г., лот № 22/42) необоснованной.
2. Предписание не выдавать.
3. Снять ограничения, наложенные уведомлением Оренбургского УФАС России (исх. № 7766 от 19.10.2022).