



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Ростовской области**

346830,

пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403
г. Ростов-на-Дону, 344006
тел. (863) 263-31-04, факс (863) 240-99-59
e-mail: to61@fas.gov.ru

21.01.15 № 577/04

На № _____ от _____

Уведомление № 66/04 о поступлении жалобы Чугаевой Т.П.

В соответствии с ч.11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»), Управление Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области (далее - Ростовское УФАС России) уведомляет о поступлении жалобы Чугаевой Т.П. на действия Администрации Неклиновского района, выразившиеся в отказе от заключения договора по итогам торгов по продаже земельного участка КН 61:26:0090101:1226, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Андреево-Мелентьево, пер. Первомайский, 1-в (далее – торги).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте ФАС России www.fas.gov.ru.

Учитывая изложенное, руководствуясь ч. 11 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», сообщаем, что рассмотрение жалобы по существу состоится **27 января 2015 г. в 16 час. 00 мин.** по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403, к. 20.

Согласно ч. 18 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» со дня направления настоящего уведомления торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Согласно ч. 19 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», организатор торгов, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

В соответствии с ч. 12 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, действия (бездействие) которого обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Администрации Неклиновского района в срок до **23 января 2015 г.** представить в адрес управления информацию, предусмотренную ч. 15 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» в т.ч.:

1. Извещения о проведении торгов (опубликованные в печатных СМИ, на интернет сайтах), документацию к торгам, изменения, внесенные в документацию к торгам, заявки на участие в торгах (в полном объеме), протоколы, составленные в ходе проведения торгов, иные документы и

010709

сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов, в том числе проект договора, переписку с заявителем по поводу заключения договора.

2. Письменные возражения на доводы жалобы, в т.ч. обоснование правомерности неприменения к спорным торгам положений ст. 38.1 ЗК РФ.

Явка представителей организатора торгов, подателя жалобы на заседание Комиссии Ростовского УФАС России по рассмотрению жалобы (с документами, подтверждающими полномочия) обязательна.

В соответствии с ч.5 ст.19.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях, непредставление или несвоевременное представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по требованию указанных органов, за исключением случаев, предусмотренных частями 3 и 4 настоящей статьи, а равно представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган заведомо недостоверных сведений (информации) влечет наложение административного штрафа на должностных лиц – от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от трехсот тысяч до пятисот тысяч рублей.

Заместитель руководителя
- начальник отдела контроля органов власти

 К.А. Коренченко

Частников
Владимир
Леонидович
тел./факс: 8 (863) 240-85-88
to61-chastnikov@fas.gov.ru

A dark, textured surface, possibly a book cover or endpaper, with faint vertical lines and a small, illegible label on the right edge.

В установленный в данном сообщении срок заявитель Чугаева Т.П. подала заявку на участие в аукционе (приложение №2).

В соответствии с п. 27 статьи 38.1 Земельного Кодекса РФ В случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, участия в нем менее двух участников, единственный участник аукциона не позднее чем через двадцать дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

В этот же день в приемную администрации Неклиновского района Чугаевой Т.П. было подано заявление с просьбой заключить с ней договор (приложение №3).

Однако я считаю, что данная позиция организатора торгов не соответствует закону, по следующим основаниям.

Для земельных участков с разрешенным использованием для жилищного строительства применимы положения ст. 38.1 ЗК РФ.

А для земельных участков, на которых жилищное строительство не предусмотрено,

применяются положения ст. 38 ЗК РФ, которая к данной категории земельных участков определяет порядок проведения торгов согласно Постановлению Правительства от 11.11.2002 N 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

Таким образом, законодатель для земельных участков предназначенных для жилищного строительства установил особый порядок проведения торгов.

Однако, организатор проведения торгов считает, что раз выставленный на торги участок является участком ЛПХ (для личного подсобного хозяйства), к нему не применимы положения ст. 38.1 ЗК РФ. Следовательно, организатор торгов делает ошибочный вывод о том, что участки для личного подсобного хозяйства не предназначены для жилищного строительства. Ошибочный вывод, о том, что на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства не разрешено жилищное строительство.

Согласно ч. 1 ст. 4 ФЗ №112 от 7 июля 2003 г. «О личном подсобном хозяйстве»

Приусадебным земельным участком называется земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства расположенный в границах населенного пункта.

Полевым земельным участком – земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства расположенный за пределами границ населенного пункта.

Участок, выставленный на аукцион от 16 января 2015г расположен в границах населенного пункта села Андреево-Мелентьево Неклиновского района и соответственно является приусадебным земельным участком.

Далее согласно ч. 2 ст. 4 ФЗ №112 от 7 июля 2003 г. «О личном подсобном хозяйстве» Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений

Таким образом, законодательство РФ прямо разрешает использовать приусадебные земельные участки для возведения жилого дома. В то же время действительно запрещено жилищное строительство на полевых земельных участках.

А раз указанный выше участок имеет разрешенное использование на строительство жилого дома, то и порядок организации аукциона по такому участку должен быть установлен особый согласно ст. 38.1 ЗК РФ.

Кроме того, согласно ч. 2 ст. 7 ЗК РФ Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти.

Согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014г. №540 «Об утверждении разрешенного использования земельных участков» к жилой застройке относятся следующие виды разрешенного использования земельных участков.

Жилая застройка (код 2.0) включает в себя:

- 1) Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) (код 2.1)
- 2) Приусадебный участок личного подсобного хозяйства (код 2.2)
- 3) Блокированная жилая застройка (код 2.3)
- 4) Передвижное жилье (код 2.4)

- 5) Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)
- 6) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
- 7) Обслуживание жилой застройки. (код 2.7)

Далее там же указано что содержание вида разрешенного использования «Жилая застройка» включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.7.

Также в данном «классификаторе» указано конкретное описание вида разрешенного использования приусадебного земельного участка личного подсобного хозяйства, как участка для размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей).

Как видно приусадебный земельный участок личного подсобного хозяйства входит в разрешенный вид использования «Жилая застройка». Таким образом, в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014г. №540 «Об утверждении разрешенного использования земельных участков» и ч. 2 ст. 7 ЗК РФ Правовой режим для данного земельного участка должен быть определен исходя его принадлежности к категории и разрешенного использования «Жилая застройка».

Таким образом, должен быть выбран правовой режим установленный ст. 38.1 ЗК РФ согласно которому организатор торгов обязан заключить договор купли-продажи земельного участка с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

Однако организатор торгов отказывается заключать такой договор по причине не правильного разграничения приусадебных участков от полевых участков (выставленный участок не является полевым участком, в отношении которого применима ст. 38 ЗК РФ), в связи, с чем действия организатора торгов настоящей жалобой и обжалуются.


На основании всего вышеизложенного, ПРОШУ ВАС:

- 1) Признать мою жалобу, на бездействие администрации Неклиновского района Ростовской области выразившееся в отказе от заключения со мной договора купли-продажи земельного участка по результатам торгов, обоснованной.
- 2) Выдать организатору торгов Предписание об устранении нарушений порядка заключения договоров в случае признания торгов несостоявшимися.

Перечень прилагаемых к жалобе документов:

- 1) Распечатка информационного сообщения о проведении торгов.
- 2) Копия заявки на участие в торгах.
- 3) Заявление в администрацию Неклиновского района с просьбой о заключении договора купли-продажи земельного участка.

19 января 2015г.

 Чугаева Т.П.