

Мордовское УФАС России

Республика Мордовия, город Саранск,
пр-кт Ленина, д. 14, помещение 3

E-mail: to13@fas.gov.ru

Администрация Козловского
сельского поселения Атяшевского
муниципального района Республики
Мордовия

Республика Мордовия, Атяшевский
район, с. Козловка, ул. Советская, д.
67

E-mail: kozkovka@mail.ru

ООО «Орион»

E-mail: [REDACTED]

**Жалоба
в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции**

Заявитель: [REDACTED]

Адрес: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

тел. [REDACTED]

Адрес официального сайта, на котором размещена информация о торгах:
<http://www.torgi.gov.ru> (далее – Официальный сайт).

Номер извещения: № 21000007650000000034, лот № 1 и 2.

Предмет торгов:

Лот № 1: Земельный участок общей площадью 255200 кв. м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, адрес: Республика Мордовия, Атяшевский район, Козловское с/п. Кадастровый номер: 13:03:0416001:203.

Лот № 2: Земельный участок общей площадью 506000 кв. м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, адрес: Республика Мордовия, Атяшевский район, Козловское с/п. Кадастровый номер: 13:03:0312001:376.

1. Организатор торгов выбрал неправомерный способ реализации земельных участков по лотам № 1 и 2.

Согласно пункту 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Из информационного сообщения, размещенного на Официальном сайте следует, что извещения о предварительной продаже согласно требованиям статьи 39.12 ЗК РФ не публиковались.

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях)

нет

Кроме того, информация о проведении Аукциона на основании статьи 39.18 ЗК РФ в извещении о проведении Аукциона и в Постановлении Администрации Козловского сельского поселения Атяшевского муниципального района Республики Мордовия № 131 от 25.12.2023 отсутствует.

Вид разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства» тождественен, установленному виду в классификаторе «Сельскохозяйственное использование».

Основным видом разрешенного использования земельных участков, является «Сельскохозяйственное использование».

Возможность строительства также предусмотрена и ПЗЗ Атяшевского муниципального района Республики Мордовия:

СТАТЬЯ 43. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЛЯ ЗОН СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ1. ЗОНА ОБЪЕКТОВ И ПРОИЗВОДСТВА АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СХ1) выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий сельскохозяйственного производства с правом возведения объектов капитального строительства.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) вид разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование», предполагает возможность строительства зданий и сооружений.

Согласно Классификатору, вид разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование» предполагает возможность для: «Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования 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».

Информация о том, что данный земельный участок относится с сельскохозяйственным угодьям в выписках из ЕГРН и извещении отсутствует.

В случае, желая Организатора торгов, именно, продать земельные участки необходимо изменить основной вид разрешенного использования на РАСТЕНИЕВОДСТВО.

Таким образом, Организатор торгов своими действиями создал ограничение конкуренции при проведении торгов, так как продажа земельных участков, на которых возможно строительство запрещено законом, а информация о том, что данные земельные участки по каким-то «скрытым в извещении» мотивам до участников Аукционов не доведена.

2. В извещении о проведении торгов не указаны параметры разрешенного строительства, условия присоединения объекта капитального строительства к инженерным сетям, а также плата за присоединение.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) вид разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование», предполагает возможность строительства зданий и сооружений.

Согласно Классификатору, вид разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование» предполагает возможность для: «Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя в том числе размещение зданий

и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции».

Таким образом, земельные участки по лотам № 1 и 2 в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений

В нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение не содержит сведений о параметрах строительства и технических условиях присоединения.

3. Извещение не содержит информацию о размере вознаграждения оператора ЭТП.

Согласно пункту 3.2. статьи 39.13 ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

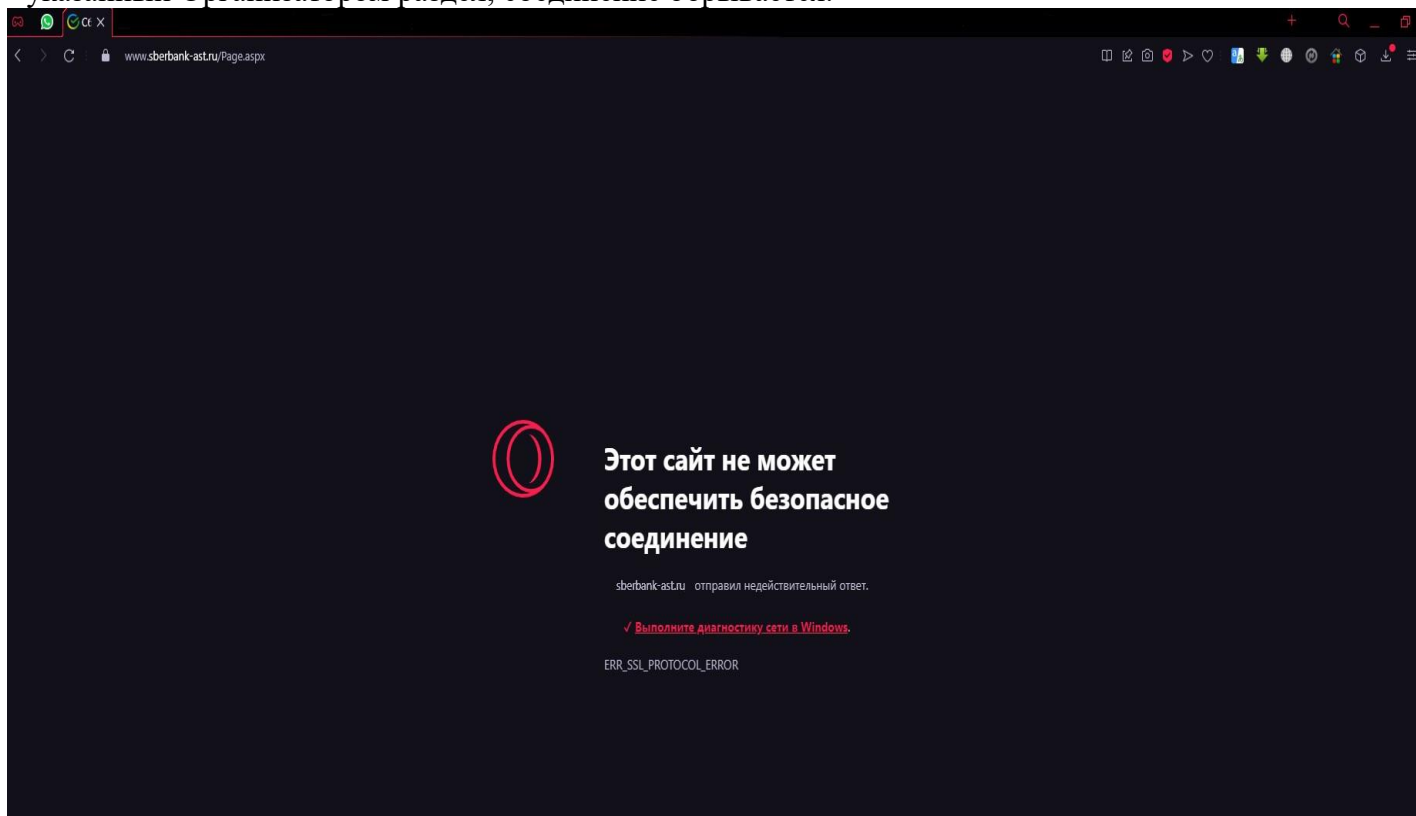
В информационном сообщении на Официальном сайте указано: «Возможно взимание платы с победителя аукциона (единственного участника) оператором электронной площадки за участие в электронном аукционе в размере и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. Плата взимается в соответствии с регламентом торговой площадки».

Однако, пункт 3.2. статьи 39.13 ЗК РФ обязывает указывать в извещении РАЗМЕР взимаемой с победителя платы, а не ссылки на сторонние ресурсы.

Я обращался к Организатору торгов по номеру телефона: + [REDACTED].

Согласно позиции Организатора торгов, данная информация содержится на сайте оператора электронной площадки АО «Сбербанк - АСТ» в разделе «Тарифы» торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав». Ссылка на данный сайт- <https://www.sberbank-ast.ru/Page.aspx?cid=10315>.

При подготовке к Аукциону и не обнаружив информацию в извещении, как того требует закон, я попытался найти информацию на сайте ЭТП, однако при переходе в указанный Организатором раздел, соединение обрывается.



Таким образом, Организатор торгов не исполнил возложенные на него обязательства и не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП.

4. Организатор торгов не указал остальные виды разрешенного использования, которые определены для территориальной зоны к которой относится земельный участок.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с частями 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Указание всех установленных ПЗЗ видов разрешенного использования для территориальной зоны к которой относится земельный участок, делает его наиболее привлекательным. Такие действия не могут повлечь негативные последствия в виде увеличения НМЦК, так как стоимость аренды определяется исходя из вида разрешенного использования, установленного в качестве основного в ЕГРН. Данный подход подтверждается многочисленной судебной и антимонопольной практикой и способствует увлечению ценовых предложений.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Земельные участки по лотам № 1 и 2 относятся к территориальной зоне СХ-1, которая согласно ПЗЗ предполагает несколько основных видов разрешенного использования, а также условно разрешенные виды использования.

Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда Российской Федерации и 17-ого Арбитражного апелляционного суда (дела № А60-46186/2018, № А60-30216/2018), а также письмом ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20.

В соответствии с письмом ФАС России необходимы указывать виды разрешенного использования, которые определены для территориальной зоны.

Данный подход отражен в письме ФАС России применяется на территории всех субъектов и подтверждается сложившейся судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.09.2022 по делу № А57-600/2022, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.09.2021 по делу № А60-63304/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.09.2021 по делу № А60-63300/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.09.2021 по делу № А60-63305/2020, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2022 по делу № А60-63314/2020, дело № А60-30216/2018, дело № А60-46186/2018, дело № А60-12538/2020, дело № А60-20349/2020) и практикой антимонопольных органов (Решение Якутского УФАС России от 01.08.2022 по жалобе № 014/10/18.1-1068/2022, Решение Курского УФАС России от 05.02.2021 по делу № 046/10/18.1-21/2021, Решение Тульского УФАС России от 24.03.2023 по делу N 071/10/18.1-272/2023, Решение Волгоградского УФАС России от 14.02.2023 по жалобе N 034/10/18.1-88/2023, Решение Свердловского УФАС России от 20.11.2020 по жалобе N 066/01/18.1-4627/2020, Решение Свердловского УФАС России от 20.11.2020 по жалобе N 066/01/18.1-4624/2020, Решение

Алтайского УФАС России от 08.12.2023 по жалобе N 022/10/18.1-1444/2023, Решение Краснодарского УФАС России от 10.08.2023 № 023/10/18.1-3746/2023 и т.д.).

Согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Проект договора, который будет направлен победителю Аукциона лишает его права выбрать наиболее перспективный вид разрешенного использования и обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Аналогичной позиции придерживается Верховный Суд РФ в решении от 21.03.2022 № АКПИ22-56 и Апелляционная коллегия Верховного Суда РФ в определении от 14.06.2022 № АПЛ22-187.

Таким образом, учитывая, что договор заключается по итогам торгов, правоотношения сторон имеют установленные законодательством ограничения, отсутствие сведений о доступных видах разрешенного использования в извещении, не позволит победителю Аукциона, самостоятельно внести изменения в государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Указанные нарушения привели к отсутствию участников по лоту № 2 и минимальному увеличению цены земельного участка по лоту № 1 (2 шага).

Также прошу, Комиссию антимонопольного органа обратить внимание на следующие.

В силу части 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Мордовское УФАС России по отношению к сторонам договора, является третьим лицом, соответственно договор не может

На основании изложенного,

ПРОШУ:

1. Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.
2. Обязать Организатора торгов внести изменение в извещении о проведении аукциона приведя его в соответствие с действующим законодательством.

29.01.2024

