



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы  
по Орловской области**

ул. Саптыкова-Щедрина, 21, г. Орел, ГСН, 302000  
тел. (4862) 47-53-57, факс (4862) 76-44-60  
e-mail: to57@fas.gov.ru

15.09.2020 № 4208/03

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Организатору торгов:  
Управление муниципального имущества  
и архитектуры администрации  
Орловского района Орловской области  
302040, Орловская обл., г. Орёл, ул.  
Полярная, д. 12  
E-mail: umi.ori.raion@yandex.ru

Заявителю:

**РЕШЕНИЕ**  
по делу № 057/10/18.1-573/2020

10.09.2020

г. Орёл

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Орловской области (далее – Орловское УФАС России, Управление) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), в составе:

(далее – Комиссия) посредством интернет-видеоконференции с использованием сервиса видеоконференций TrueConf

при участии представителей организатора торгов – Управления муниципального имущества и архитектуры администрации Орловского района (далее – Организатор торгов):

в отсутствие представителей заявителя – гр. \_\_\_\_\_ (далее – Заявитель), уведомленного надлежащим образом о дате, месте и времени рассмотрения дела,

в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции», рассмотрев жалобу Заявителя (далее – Жалоба), поступившую в Орловское УФАС России 21.08.2020 (вх. № 260), на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды, на срок 20 лет, земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым № 57:10:0740101:156 общей площадью 1500 кв.м. местоположение: Орловская область, Орловский район, Неполодское сельское поселение, д. Распопова, с разрешенным использованием – для ведения личного подсобного хозяйства (на сайте <https://torgi.gov.ru> извещение № 280720/0258055/04, далее – Аукцион),

**УСТАНОВИЛА:**

В Жалобе указано, что в извещении о проведении Аукциона отсутствует информация о получении технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также не указаны конкретные ограничения прав на земельный участок.

029629



Кроме того, Заявитель полагает, что земельный участок не может быть предметом аукциона, так как в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, а также отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

25.08.2020 уведомление № 057/10/18.1-573/2020 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, а также Жалоба были размещены в Базе Решений ФАС России - <https://br.fas.gov.ru> и на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), а также направлены в адреса лиц, участвующих в рассмотрении дела.

Рассмотрение дела № 057/10/18.1-487/2020 было назначено на 01.09.2020. В ходе рассмотрения дела объявлялся перерыв в заседании Комиссии до 10.09.2020.

10.09.2020 на заседании Комиссии представители Управления муниципального имущества и архитектуры администрации Орловского района пояснили, что Жалобу считают необоснованной, поскольку Организатор торгов действовал в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Комиссия, заслушав пояснения представителей Организатора торгов, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим ВЫВОДАМ:

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК 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 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).

Подпунктом 8 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. При этом образование земельного участка и подготовка аукциона включают получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 настоящей статьи.

Согласно подпунктам 3 и 4 пункта 8 статьи 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; в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории.

Таким образом, определение предельных параметров разрешенного строительства и технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения необходимо только в случае, если основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания или сооружения.

В извещении о проведении Аукциона указано, что разрешенное использование земельного участка – для ведения личного подсобного хозяйства. Аналогичные сведения указаны в публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru>).

Согласно части 1 статьи 2 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» личное подсобное хозяйство - форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.11 ЗК РФ проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.

26.05.2020 в администрацию Орловского района Орловской области поступило заявление о проведении аукциона на право заключения договора аренды на срок 20 лет земельного участка с кадастровым № 57:10:0740101:156, цель использования земельного участка – для производства сельскохозяйственной продукции (сад).

Таким образом, целью использования данного земельного участка является производство сельскохозяйственной продукции.

Кроме того, 29.05.2020 Организатором торгов был направлен запрос (№ 463/1) в адрес администрации Неполодского сельского поселения Орловского района Орловской области о возможности подключения указанного земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения. Администрации Неполодского сельского поселения Орловского района Орловской области сообщила об отсутствии сетей теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения на данном земельном участке, а также что их строительство не планируется.

При этом отсутствие возможности подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения не является препятствием для проведения аукциона.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 56 ЗК РФ права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю: ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий; 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции

диких животных; иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

В извещении о проведении Аукциона указано: «Ограничения прав на земельный участок согласно ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации».

Из пояснений представителей Организатора торгов следует, что на данный момент ограничения прав на земельный участок отсутствуют, однако ввиду долгосрочной аренды земельного участка (20 лет), постоянного внесения изменений в градостроительные регламенты сельских поселений, возможность установления зон с особыми условиями использования территорий существует. В случае временных ограничений на земельный участок в период аренды земельного участка, арендатор обязан обеспечить безвозмездный и беспрепятственный доступ для ремонта и обслуживания инженерных коммуникаций и сооружений.

Таким образом, исходя из совокупности изложенных обстоятельств Комиссия не находит оснований считать, что указанные выше действия Организатора торгов противоречат требованиям ЗК РФ.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия,

**Р Е Ш И Л А:**

1. Признать жалобу гр. \_\_\_\_\_ необоснованной.
2. Приостановление проведения Аукциона отменить.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

На основании части 23 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.