

Орловское УФАС России

---

Орловская область, город Орёл, ул.  
Салтыкова-Щедрина, д. 21

**E-mail: to57@fas.gov.ru**

**Организатор торгов:**

Отдел по управлению  
муниципальным имуществом и  
вопросам сельского хозяйства  
Свердловского района Орловской  
области

---

Орловская область, Свердловский  
район, поселок городского типа  
Змиёвка, ул. Ленина, д. 48

**E-mail: sverdlovskr@adm.orel.ru**

**Заявитель:**

Федоров Павел Николаевич

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

Номер извещения: № 22000159630000000015, лот №1, 3.

Предмет торгов:

**Лот № 1** – Земельный участок с кадастровым номером 57:15:0050201:293, площадью 102 314 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, Свердловский район, село Преображенское, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: для сельскохозяйственного производства.

**Лот № 3** – Земельный участок с кадастровым номером 57:15:0540101:165, площадью 5392 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Свердловский, Никольское с/п, п. Роща, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование участка: Садоводство.

Согласно части 4 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается **не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов** либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно части 5 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции в случае, если **заключение договора не осуществлено по результатам торгов**, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в **течение трех месяцев со дня**

подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Иные сроки на обжалование Земельным кодексом Российской Федерации, как специальным законом и статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не установлены.

Таким образом, за защитой своих прав я обратился до истечения срока на их защиту в антимонопольном органе.

## **1. Организатор торгов неправомерно выбрал способ реализации земельного участка.**

**1.1.** Предметом торгов по лоту № 3, является земельный участок с видом разрешенного использования «Ведение садоводства».

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.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 вид разрешенного использования «Ведение садоводства» предполагает размещение объектов капитального строительства.

Согласно Классификатору, данный вид разрешенного использования предполагает возможность «Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд».

**Таким образом, данный вид разрешенного использования предназначен для возведения капитальных сооружений.**

К данному земельному участку исключения, установленные статьей 39.18 ЗК РФ, не относятся, что подтверждается также Организатором торгов, так как им не установлены ограничения в соответствии с пунктом 10 статьи 39.11 ЗК РФ.

Одновременно, информация о том, что реализация земельного участка осуществляется по правилам статьи 39.18 извещение и постановление о проведении аукциона не содержат.

**Таким образом, продажа земельного участка, предусматривающего возможность возведения капитальных сооружений не допускает и в данном случае необходимо проводить аукционом на право заключения договора аренды.**

**1.2.** Предметом торгов по лоту № 1, является земельный участок с видом разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование».

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.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 вид разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование» предполагает размещение объектов капитального строительства.

Согласно Классификатору, данный вид разрешенного использования предполагает возможность «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».

**Таким образом, данный вид разрешенного использования предназначен для возведения капитальных сооружений.**

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 объекта капитального строительства.**

**2.1.** 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).

**Вид разрешенного использования земельных участков по лоту № 1 и № 3, предполагает возможность строительства.**

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

**Извещение не содержит сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.**

ЗК РФ императивно обязывает указывать в извещении установленные им сведения.

**2.2.** В извещении также отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Одновременно, согласно подпункту 3 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.

## **3. Организатор торгов игнорирует положения земельного законодательства и не размещает в составе извещения обязательную информацию.**

В соответствии с требованиями подпункта 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 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).

**В Извещении указано, что по лоту № 1 «Ограничения прав на земельный участок - отсутствуют».**

Земельный участок с кадастровым номером: 57:15:0050201:293 находится в зоне особого использования территории, данная информация обязана содержаться в извещении о проведении Аукциона, так как накладывается на победителя торгов особые обязательства.

Указанный земельный участок расположен в ЗОУИТ 57:15-6.66 «Границы зоны с особыми условиями использования территории линии электропередачи «ВЛ-10 кВ Ф№3 ПС Куракино».

**Таким образом, действия Организатора торгов нарушают положения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.**

Данные ограничения усложняют использование земельного участка в соответствии с его назначением, и они обязаны содержаться в извещении.

В соответствии с изложенным,

### **ПРОШУ**

1. Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.
2. Обязать Организатора торгов внести изменение в извещение о проведении Аукциона.

13.05.2024

Федоров Павел Николаевич