

## РЕШЕНИЕ № 064/01/18.1-854/2020

### о признании жалобы необоснованной

25 июня 2020 года

г. Саратов

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

заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;

ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

представителя Комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района (доверенность №0110/15996 от 31.12.2019),

рассмотрев жалобу ... на действия организатора торгов – Комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 200520/0873556/01) (лот №1), руководствуясь ст. 18.1, п. 3<sup>1</sup> ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **УСТАНОВИЛА:**

16.06.2020 в Саратовское УФАС России поступила жалоба ... (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района (далее – организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 200520/0873556/01) (лот №1).

Из жалобы Заявителя следует, что при организации и проведении Аукциона организатором торгов были допущены нарушения действующего

законодательства.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при проведении Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было.

*Изучив представленные сведения и документы, Комиссия пришла к следующим выводам.*

В жалобе Заявитель указывает, что Организатор торгов не публиковал извещение в периодическом печатном издании, на земельном участке находятся железобетонные конструкции капитального назначения, нарушающие права третьих лиц. Также Заявитель просит проверить законность и сроки документации по подготовке к проведению торгов земельного участка, законность установленного срока аренды, ежегодной арендной платы, шага аукциона.

20.05.2020 на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено и з в е щ е н и е № 200520/0873556/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Предметом Аукциона по Лоту № 1 является аренда земельного участка общей площадью 9189 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Энгельсский муниципальный район Саратовской области, муниципальное образование город Энгельс Энгельсского муниципального района Саратовской области, город Энгельс, улица Промышленная, №5а, кадастровый номер <...> :50:021802:195, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – склады, начальная цена - 1 280 000 руб.00 коп (один миллион двести восемьдесят тысяч) рублей ежегодная арендная плата.

Довод заявителя о том, что Организатор торгов не публиковал извещение в периодическом печатном издании, является необоснованным в силу следующего.

В соответствии с ч. 19 ст.39.11 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с ч. 20 ст.39.11 ЗК РФ Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с ч.1 ст. 37 "Устава Энгельсского муниципального района Саратовской области" (принят на Референдуме 22.12.1996) (далее – Устав) официальным опубликованием муниципального правового акта считается первая публикация его полного текста в периодическом печатном издании, определенном

решением Собрания депутатов Энгельсского муниципального района и распространяемом на всей территории Энгельсского муниципального района.

Для официального опубликования муниципального правового акта также используется сетевое издание, определенное решением Собрания депутатов Энгельсского муниципального района.

В случае опубликования (размещения) полного текста муниципального правового акта в официальном сетевом издании объемные графические и табличные приложения к нему в печатном издании не приводятся.

На рассмотрение жалобы представитель Организатора торгов пояснил, что 20.05.2020 в соответствии с порядком, установленным ст. 39.11 ЗК РФ было опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на сайтах: [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), [engels-city.ru](http://engels-city.ru), а также в газете «Наше слово» (стр. 7).

На обозрение Комиссии была представлена копия страницы 7 газеты «Наше слово» от 22.05.2020 №33(22726) с указанием информации о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 64:50:021802:195.

Довод Заявителя о том, что на земельном участке находятся железобетонные конструкции капитального назначения, нарушающие права третьих лиц, не может быть принят во внимание.

В соответствии с п.4 ч.21 ст. 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).

В ходе рассмотрения жалобы представитель Организатора торгов пояснил, что в процессе осуществления мероприятий по подготовке проведения аукциона на право заключения договора аренды данного земельного участка специалистом отдела земельного контроля управления учета земли комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района был проведен

осмотр данного земельного участка.

На обозрение представлен акт осмотра земельного участка Комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района от 23.06.2020 №748, в котором указано, что на момент осмотра 23.06.2020 в 11 ч. 00 мин. установлено, что земельный участок, по адресу г. Энгельс, ул. Промышленная, №5а площадью ориентировочно 9189 кв. метров, частично огорожен бетонным забором, на земельном участке складированы строительные отходы производства (плиты, блоки и трубы). Указанная информация была отображена в извещении о проведении аукциона.

Согласно ч. 1 ст. 130 "Гражданского кодекса Российской Федерации" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (далее – ГК РФ) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Таким образом, Комиссия установила, что бетонный забор, плиты, блоки и трубы не являются недвижимым имуществом, их наличие не препятствует использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, не нарушает прав третьих лиц.

Относительно проверки законности и сроков документации по подготовке к проведению торгов земельного участка, законности установленного срока аренды, ежегодной арендной платы, шага аукциона Комиссией установлено следующее.

Как указывалось ранее в соответствии с ч. 19 ст.39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно извещению № 200520/0873556/01 дата публикации извещения - 20.05.2020, дата и время проведения Аукциона – 26.06.2020 09:00.

Таким образом, Комиссией установлено, что извещение было размещено за 38 дней до проведения аукциона.

Согласно извещению № 200520/0873556/01 срок аренды земельного участка 3 года и 2 месяца, площадь земельного участка 9189 кв.м.

В соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.02.2015 № 137/пр "Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений"(далее – Приказ) общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений на объекты площадью до 10 000 кв.м. установлен 19 месяцев.

В соответствии с п.9 ст. 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на

право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Таким образом, в соответствии с площадью земельного участка срок аренды был установлен в 38 месяцев, то есть 3 года и 2 месяца.

В соответствии с ч. 14 ст. 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи.

Представитель Организатора торгов пояснил, что начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка была установлена рыночная стоимость земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

В свою очередь, вопрос о правомерности проведения рыночной оценки не входит в полномочия антимонопольного органа.

В соответствии с ч. 18 ст. 39.11 ЗК РФ "шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно извещению начальная цена (рыночная оценка) предмета аукциона (устанавливается в размере ежегодной арендной платы) – 1 280 000 руб. 00 коп., «шаг аукциона» (составляет 3% от начала размера годовой арендной платы за земельный участок) – 38 400 руб. 00 коп.

Комиссией установлено, что «шаг аукциона» соответствует 3% от начала размера годовой арендной платы за земельный участок.

25.06.2020 в Саратовское УФАС России поступило ходатайство Бондарь Ю.С. о приостановке рассмотрения жалобы для ознакомления и подачи возможных возражений на Акт административного обследования объекта земельных отношений с полным описанием и заключением о наличии или отсутствии признаков нарушений земельного законодательства Российской Федерации.

В свою очередь, настоящая жалоба рассмотрена Комиссией Саратовского УФАС России в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен особый самостоятельный

порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, который не относится к процедуре рассмотрения дел о нарушении антимонопольного законодательства.

В соответствии с ч. 14 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы.

Статья 47 Закона о защите конкуренции предусматривает, что Комиссия может приостановить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства, однако положения Главы 9 Закона о защите конкуренции применяются исключительно при рассмотрении дел о нарушении антимонопольного законодательства и не применяются при осуществлении полномочий антимонопольного органа, предусмотренных пунктами 3.1 и 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Статья 18.1 Закона о защите конкуренции не предусматривает возможность приостановления рассмотрения жалобы, а также ознакомления с материалами жалобы, в связи с чем ходатайство Заявителя не подлежит удовлетворению.

Учитывая изложенное, на основании ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу ... на действия организатора торгов – Комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 200520/0873556/01) (лот №1) необоснованной.

*Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*