

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-712/2020

21 октября 2020 года
Урицкого, 127

г. Пенза, ул.

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия, Комиссия Управления), в составе:

- <... > – председателя Комиссии, руководителя Управления;
- <... >. – члена Комиссии, начальника отдела контроля органов власти;
- <... >. – члена Комиссии, государственного инспектора отдела контроля органов власти;

в отсутствие подателя жалобы <... >, которым заявлено ходатайство о рассмотрении жалобы без его участия;

при участии представителя организатора торгов – главы администрации Юровского сельсовета Мокшанского района Пензенской области <... > (Выписка из ЕГРЮЛ),

рассмотрев жалобу <... > на действия организатора торгов – Администрации Юровского сельсовета Мокшанского района Пензенской области (ИНН 5823003616, ул. Заречная, д. 13, д. Заречная, Мокшанский р-н, Пензенская область, 442370) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 58:18:0960201:134 с разрешенным видом использования – для осуществления деятельности крестьянско-фермерского хозяйства (извещение № 250820/0713691/01, лот № 1, размещено на сайте www.torgi.gov.ru), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

06 октября 2020 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступила жалоба <... > на действия организатора

торгов – Администрации Юровского сельсовета Мокшанского района Пензенской области (ИНН 5823003616, ул. Заречная, д. 13, д. Заречная, Мокшанский район, Пензенская область, 442370) (далее – Администрация) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 58:18:0960201:134 с разрешенным видом использования – для осуществления деятельности крестьянско-фермерского хозяйства (извещение № 250820/0713691/01, лот № 1, размещено на сайте www.torgi.gov.ru) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что в нарушение действующего законодательства РФ в аукционной документации отсутствует информация о видах разрешенного строительства капитальных объектов, а также о подключении объектов капитального строительства к инженерным сетям, что, по мнению заявителя, может привести к спорным и судебным разбирательствам.

Правовая позиция Администрации изложена в возражениях на жалобу от 12.10.2020 исх. № 135 (вх. № 2697 от 13.10.2020).

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением от 09.10.2020 № 2183-3 назначено и проведено 15.10.2020 в режиме видеоконференц-связи при очном участии представителя Администрации.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в целях получения дополнительной информации уведомлением от 14.10.2020 исх. № 2207-3э срок принятия решения по жалобе продлен, рассмотрение жалобы назначено и проведено 19.10.2020 в 15 часов 00 минут.

В связи с необходимостью получения дополнительной информации уведомлением от 19.10.2020 № 2238-3э рассмотрение жалобы отложено и проведено 21.10.2020 в 10 часов 00 минут.

На заседание Комиссии Управления податель жалобы не явился, направил заявление о рассмотрении жалобы в его отсутствие.

Представитель Администрации в ходе заседания Комиссии поддержал доводы, изложенные в возражениях на жалобу, просил признать жалобу необоснованной.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвовавших в рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие)

юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что 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.

В ходе заседания Комиссии Управления установлено, что жалоба <... >. подана в пределах установленного в части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срока. В жалобе <... >. содержится указание на нарушение организатором торгов порядка размещения информации о проведении торгов.

Учитывая вышеизложенное, жалоба <... >. подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения жалобы установлено, что Администрацией Юровского сельсовета Мокшанского района Пензенской области вынесено постановление от 10.08.2020 № 78 «О проведении публичных торгов по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок с

разрешенным видом использования – для осуществления деятельности крестьянско-фермерского хозяйства» (далее – Постановление № 78).

Согласно Постановлению № 78 в целях эффективного управления и распоряжения земельными участками, находящимися на территории муниципального образования «Юровский сельсовет Мокшанский район», руководствуясь ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, Администрация постановила, в том числе:

- назначить проведение публичных торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 58:18:0960201:134, площадью 1 259 061 кв.м., расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир пункт ОМС №0001. Участок находится примерно в 810 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, р-н Мокшанский, с/с Юровский, п. Парижская Коммуна.

- утвердить форму заявки на участие в торгах согласно приложению;

- извещение о проведении аукциона опубликовать на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» torgi.gov.ru, на официальном сайте администрации Юровского сельсовета Мокшанского района urovka.mokshan.pnzreg.ru и в информационном бюллетене «Вести Юровского сельсовета».

В Приложении к Постановлению № 78 содержится форма заявки, текст извещения о проведении Аукциона, проект договора аренды земельного участка с актом приема-передачи земельного участка.

Подготовка, организация и проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируются Земельным Кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно пункту 19 статьи 39.11 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - Официальный сайт) для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного

участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен адрес сайта www.torgi.gov.ru.

Как следует из представленных документов, 25.08.2020 Администрацией в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 250820/0713691/01 о проведении Аукциона, а также соответствующая документация.

Согласно извещению № 250820/0713691/01 Аукцион состоял из одного лота, предметом которого является право на заключение договора аренды на земельный участок:

- кадастровый номер <...> :18:0960201:134;
- площадь 1 259 061 кв.м.;
- категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование;
- «Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: деятельность крестьянско-фермерского хозяйства»;
- местоположение: Пензенская область, Мокшанский район, Юровский с/с, место положение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир пункт ОМС №0001. Участок находится примерно в 810 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, р-н Мокшанский, с/с Юровский, п. Парижская Коммуна;
- срок аренды: 20 лет;
- предмет торга: ежегодная арендная плата;
- начальная цена в валюте лота: 49 229 руб.

Дата и время начала приема заявок: 26.08.2020 08:00.

Дата и время окончания приема заявок: 24.09.2020 17:00.

Дата и время проведения Аукциона: 29.09.2020 14:00.

Согласно Протоколу приема заявок и принятия решения о признании претендентов участниками Аукциона от 25.09.2020 на участие в Аукционе поступило 3 заявки, 2 из которых были признаны правомерными и претенденты, подавшие указанные заявки допущены к участию в Аукционе.

В соответствии с протоколом о результатах Аукциона от 29.09.2020

победителем торгов был признан <... >. с размером годовой арендной платы за земельный участок 199 869 руб. 74 коп.

Согласно подпункту 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).

В соответствии с подпунктом 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.

Кроме того, в силу подпункта 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 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 или ведения дачного хозяйства.

Пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ установлено, что земли, указанные в пункте 1

данной статьи, в том числе земли сельскохозяйственного назначения, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением и их правовой режим 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, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения определяются положениями статей 77–78 ЗК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 77 ЗК землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Пунктом 2 статьи 77 ЗК РФ установлено, что в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с пунктом 1 статьи 78 ЗК земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания мелиоративных защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства) в том числе крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество.

Согласно пункту 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2006 № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства» под сельскохозяйственным производством признается совокупность видов экономической деятельности по выращиванию, производству и переработке соответственно сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, в том числе оказание соответствующих услуг.

Крестьянские (фермерские) хозяйства пунктом 2 статьи 3 вышеуказанного Закона отнесены к сельскохозяйственным производителям.

Согласно пункту 1 статьи 1 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (далее – Закон о К(Ф)Х) крестьянское (фермерское) хозяйство представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

В состав имущества фермерского хозяйства могут входить, в том числе земельный участок, хозяйственные и иные постройки, сооружения, а также иное имущество, необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства (пункт 1 статьи 6 Закона о К(Ф)Х).

Для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления фермерским хозяйством его деятельности, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий (пункт 2 статьи 11 Закона о К(Ф)Х).

Таким образом на земельном участке, отнесенном к категории земель сельскохозяйственного назначения, эксплуатируемом крестьянским (фермерским) хозяйством, могут размещаться любые производственные, а также иные объекты, в том числе здания, строения, сооружения, используемые в процессе сельскохозяйственного производства.

В этой связи на указанном земельном участке могут размещаться здания, имеющие вспомогательное значение и предназначенные для организационно-управленческого, бытового и иного обеспечения необходимого режима функционирования сельскохозяйственного производства.

Следовательно, строительство (размещение) на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения с целевым назначением и разрешенным использованием для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства допускается.

Кроме того, в соответствии с Приказом Минэкономразвития от 01.09.2014 N 540 такой вид разрешенного использования земельного участка как сельскохозяйственное использование включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, которые подразумевают, в том числе, размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры).

Таким образом, согласно действующему законодательству на земельном

участке, являвшемся предметом аукциона, допускается строительство зданий, сооружений.

В своих возражениях Администрация указала, что в соответствии с картой градостроительного зонирования территории Юровского сельсовета земельный участок с кадастровым номером 58:18:0960201:134 относится к категории сельскохозяйственных угодий, данная зона не предусматривает максимально и (или) минимально допустимых параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства. В возражениях также указано, что на данный земельный участок не предусмотрено получение документов о технических условиях подключения (технологического присоединения), а также о видах разрешенного строительства капитальных объектов.

Комиссия Управления, рассмотрев возражения Администрации и заслушав устные пояснения представителя, считает их необоснованными ввиду следующего.

Согласно Выписке из единого государственного реестра от 03.07.2020 видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:18:0960201:134 является «Для осуществления деятельности крестьянско-фермерского хозяйства». Данный вид разрешенного использования установлен на основании постановления администрации Юровского сельсовета Мокшанского района Пензенской области от 05.02.2015 № 10. Документов, подтверждающих принадлежность указанного участка к сельскохозяйственным угодьям и о запрете строительства на нем зданий, сооружений, Администрацией не представлено.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о возможности строительства зданий, сооружений на земельном участке, являвшемся предметом аукциона.

В извещении о проведении Аукциона отсутствуют какие-либо сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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, что является нарушением пункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, в отсутствие установленных предельных параметров разрешенного строительства и сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, указанный земельный участок не

может быть предметом аукциона. При указанных обстоятельства Комиссией в действиях организатора торгов установлено нарушение подпунктов 3 и 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ

Исходя из изложенного, Администрацией при проведении Аукциона, нарушены подпункты 3 и 4 пункта 8, подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

На момент принятия Комиссией решения по настоящему делу, договор аренды земельного участка между Администрации Юровского сельсовета Мокшанского района Пензенской области и победителем аукциона не заключен.

Учитывая допущенные Администрацией нарушения порядка проведения торгов, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания.

Руководствуясь пунктом 8, пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <... > на действия организатора торгов – Администрации Юровского сельсовета Мокшанского района Пензенской области (ИНН 5823003616, ул. Заречная, д. 13, д. Заречная, Мокшанский район, Пензенская область, 442370) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 58:18:0960201:134 с разрешенным видом использования – для осуществления деятельности крестьянско-фермерского хозяйства (извещение № 250820/0713691/01, лот № 1, размещено на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. Признать организатора торгов - Администрацию Юровского сельсовета Мокшанского района Пензенской области нарушившим подпункты 3 и 4 пункта 8, подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов – Администрации Юровского сельсовета Мокшанского района Пензенской области предписание об аннулировании открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 58:18:0960201:134 с разрешенным видом использования – для осуществления деятельности крестьянско-фермерского хозяйства (извещение № 250820/0713691/01, лот № 1, размещено на сайте www.torgi.gov.ru)