

## РЕШЕНИЕ

по уведомлению №061/10/18.1-3396/2022

14.12.2022г. г. Ростов – на – Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

рассмотрев жалобу Заявителя на неправомерные действия организатора торгов - Комитета <...> (далее – Комитет), допущенные при заключении договора аренды по результатам торгов № 270922/0047906/01 по лоту №3, размещенных на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru),

в присутствии по ВКС <...>., <...>

### УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Комитета, допущенные при заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 61:04:0600003:668, площадью 390 636 кв. м, по результатам торгов № 270922/0047906/01 по лоту №3 (далее – Торги).

Заявитель указывает, что организатором торгов неправомерно включено в проект договора требование о необходимости заключения договора страхования посевов сельскохозяйственных культур (п.4.4.9 проекта договора).

В этой связи, Ростовским УФАС России вынесено уведомление №061/10/18.1-3396/2022 о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы назначено на 14.12.2022г.

В ответ на уведомления о поступлении жалобы, Комитет представил документы и письменные пояснения, согласно которым в проект договора аренды земельного участка включен п. 4.4.9 в связи с соглашением Министерства сельского хозяйства и природопользования Ростовской области.

Комиссия Ростовского УФАС России, изучив материалы настоящего дела, пришла к следующим выводам.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен [ст. ст. 39.11, 39.12](#) Земельного кодекса РФ.

Организатор аукциона устанавливает, в том числе порядок проведения аукциона (п. 18 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ).

Согласно подп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе 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 силу п. 22 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Договор по результатам проведенных торгов заключается на условиях, указанных в извещении и в проекте договора.

Организатором торгов опубликован проект договора на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и в газете «Перекресток». В данном проекте договора содержится п. 4.4.9, согласно которому арендатор обязан ежегодно заключать договоры страхования посевов сельскохозяйственных культур на площадь не меньшую площади арендуемого у Арендодателя земельного участка с видом разрешенного использования – пашня.

Требования, предусмотренные проектом договора опубликованы для неопределенного круга лиц, в том числе для потенциальных участников торгов. В результате Торгов победителем признан Заявитель, которому в последующем направлен проект договора аналогичный проекту договора опубликованном на сайте и в газете.

В этой связи, Комиссия Ростовского УФАС России пришла к выводу, что довод жалобы Заявителя необоснованный.

Вместе с тем, Комиссией Ростовского УФАС России, в силу ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, установлено:

Между Министерством и администрацией заключено соглашение №57 от 09.03.2022 которое предусматривает долю застрахованной посевной (посадочной) площади в общей посевной (посадочной) площади. Согласно пояснениям организатора торгов во исполнение данного соглашения и внесены п.4.4.9 в проект контракта.

Между тем, действующим законодательством не предусмотрено возможности

предоставления земельного участка в аренду, с возложением на арендатора обязанности по предоставлению сверх арендной платы дополнительных расходов в виде страхования.

Статья 39.11 Земельного кодекса РФ не предоставляет право организатору торгов устанавливать в извещении о проведении торгов обязательства арендатора, не связанные с разрешенным использованием и принадлежностью земельного участка к определенной категории земель, максимально и (или) минимально допустимыми параметрами разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения). Обязанность ежегодно заключать договоры страхования посевов сельскохозяйственных культур на площадь не меньшую площади арендуемого у Арендодателя земельного участка с видом разрешенного использования – пашня к указанным обстоятельствам не относятся.

Доказательств обратного организатором торгов не представлено в материалы дела.

Следовательно, организатор торгов нарушил п.п. 21,22 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 данного закона.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя необоснованной.
2. Признать организатора торгов нарушившим п.п. 21, 22 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать организатору торгов - Комитету обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. Рассмотреть вопрос о привлечении организатора торгов к административной ответственности, предусмотренной ст. 7.32.4 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

Председатель Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.