

Решение по жалобе № 034/10/18.1-88/2023

14 февраля 2023 года Волгоград

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

Председатель
Комиссии: Я.О.И. – заместитель руководителя управления;

Члены комиссии: Л.Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;
С.О.Л. – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобы Мануковского Е.Ю. от 27.01.2023 (вх. № 660-ИП/23), от 30.01.2023 (вх. № 715-ИП/23, вх. № 716-ИП/23) на действия администрации Клетского муниципального района Волгоградской области при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Клетского муниципального района Волгоградской области (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 22000028400000000010 лоты № 1, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области 27.01.2023 (вх. № 660-ИП/23), 30.01.2023 (вх. № 715-ИП/23, вх. № 716-ИП/23) поступили жалобы М.Е.Ю. (далее - Заявитель) на действия организатора аукциона – администрации Клетского муниципального района Волгоградской области (далее — Администрация, Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Клетского муниципального района Волгоградской области (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 22000028400000000010 лоты № 1, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, далее - Аукцион).

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы от 27.01.2023 исх. № ОЯ/576/23 направлено Заявителю и

Администрации по электронной почте 27.01.2023, уведомление о приобщении жалоб к материалам жалобы № 034/10/18.1-88/2023 от 02.02.2023 направлено Заявителю и Администрации по электронной почте 02.02.2023.

Рассмотрение жалоб назначено на 03.02.2023 в 13 час. 10 мин., в рассмотрении жалобы объявлен перерыв на 08.02.2023 в 11 ч. 15 мин. Рассмотрение жалобы было отложено на 14.02.2023 в 14 ч. 00 мин. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 14.02.2023 в 14 часов 00 мин. по адресу: Волгоград, ул. 7-я Гвардейская, 12, левое крыло, 5 этаж.

На рассмотрении жалобы присутствовали представители Администрации – Н.Н.В. по доверенности от 28.09.2021 № 3323, М.В.А. по доверенности от 31.01.2023 № 3, Ч.И.С. по доверенности от 03.02.2023 № 4 (до перерыва), представитель ООО «Захаровское» Ч.О.Н. по доверенности от 11.01.2023 № 11 (до перерыва), К.Е.С (до перерыва), Б.В.Ф. (до перерыва).

Обжалуемые торги – аукцион на право заключения договора аренды земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Клетского муниципального района Волгоградской области (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 22000028400000000010 лоты № № 1, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, далее - Аукцион).

Извещение № 22000028400000000010 о проведении Аукциона (далее – Извещение) 08.12.2022 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт торгов), опубликовано в печатном издании – газете «ДОН» Клетского муниципального района.

Организатор Аукциона – администрация Клетского муниципального района Волгоградской области.

Аукцион объявлен на основании постановления Администрации от 07.12.2022 № 818 «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка» (далее – Постановление № 818).

Из жалобы Заявителя следует, что в нарушение требований Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) при проведении Аукциона Организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства, а именно неверно определена арендная плата на земельные участки; срок аренды земельных участков по лотам № 7, 10, 12 указан не верно; срок возврата задатков указан неверно; извещение не содержит информации об основаниях для отклонения участников Аукциона; Извещение не содержит все виды разрешенного использования земельных участков, предусмотренные правилами землепользования и застройки; не корректно определен срок аренды земельных участков по лотам: № 1, 3, 8, 9, 11; извещение содержит противоречивую информацию в части наличия сооружения на земельном участке по лоту 12; отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Организатор аукциона с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при проведении Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было, просит признать жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы Организатора аукциона и иных лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с п. 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.

Согласно пояснениям представителей Администрации арендная плата за земельные участки установлена на основании Постановления № 818 в размере более чем 1,5 % от кадастровой стоимости. Довод заявителя необоснован.

2. В жалобе Заявителя указано, что срок аренды земельных участков по лотам № 7, 10, 12 указан не верно.

В Извещении указано, что земельный участок по лоту № 7 относится к землям сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного использования (срок аренды 10 лет), земельный участок по лоту № 10 относится к землям сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - растениеводство (срок аренды 15 лет), земельный участок по лоту № 12 относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства (срок аренды 20 лет).

В пп. 9 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ указано, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных п. 8 и 9 ст. 39.8 ЗК РФ. В пп. 1 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ указано, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных пп. 2 и 3 п. 8 и п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ.

В пп. 3 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

Таким образом, земельный участок по лоту № 12, расположенный в границах населенного пункта с разрешенным использованием для ведения личного подсобного хозяйства мог быть предоставлен на срок на срок двадцать лет.

В п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ указано, что 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 ЗК РФ), 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. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном п. 7.1 ст. 39.8 ЗК РФ, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее - Классификатор).

В Классификаторе содержание вида разрешенного использования растениеводство включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6 и не предусматривает размещение зданий и сооружений. Таким образом, п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ при определении срока аренды на земельный участок по лоту № 10 не подлежит применению.

В Классификаторе содержание вида разрешенного использования для сельскохозяйственного 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, на земельном участке по лоту № 7 возможно размещение зданий и сооружений. Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (далее - Приказ № 264/пр).

Исходя из приложения к Приказу № 264/пр максимальный срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений составляет для объектов площадью 30 000 м² и более - 64 месяца. Таким образом, в соответствии с п. 9 ст.

39.8 ЗК РФ срок аренды на земельном участке по лоту № 7 должен составлять 164 месяца (10 лет и 6 месяцев). При этом срок аренды земельного участка, установленный в Извещении по лоту № 7 - 10 лет, довод заявителя обоснован.

3. Заявитель в жалобе указывает, что срок возврата задатков указан неверно.

В пп. 8 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ указано, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Согласно п. 11 ст. 39.12 ЗК РФ Организатор аукциона обязан вернуть заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

В п. 22 Извещения указано, что срок возврата задатков участникам аукциона, не признанным победителями Аукциона, в течении 3 банковских дней.

В связи с тем, что фактически в указанный период банковские дни аналогичны рабочим дням указанное нарушение является формальным и не влечет нарушения прав участников Аукциона. Заявителем не предоставлено доказательств, что Администрацией задатки были возвращены позднее трех рабочих дней.

4. По мнению Заявителя Извещение не содержит информации об основаниях для отклонения участников Аукциона.

В пп. 3 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ указано, что Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона. Вместе с тем, ЗК РФ не содержит требования об указании в Извещении оснований отклонения участников аукциона. Основания отказа в допуске установлены в п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ, этот перечень является исчерпывающим.

В п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ предусмотрено, что организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем.

Все претенденты, подавшие заявки, были допущены к участию в Аукционе в связи с чем у Организатора торгов исходя из требований ЗК РФ не было оснований указывать в протоколах заседания комиссии по организации и проведению Аукциона причины отказа в допуске к участию в Аукционе. Довод заявителя необоснован.

5. В жалобе Заявителя указано, что Извещение не содержит все виды разрешенного использования земельных участков, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

В пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе информацию о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не

может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование (пп. 5 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ).

В соответствии с ч. 2 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно п. 1 ч. 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с ч. 2 и ч. 6 ст. 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно п. 4 ч. 1 ст. 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Аналогичная позиция выражена в письме ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20 «О направлении рекомендаций по вопросу указания в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных правилами землепользования и застройки» (далее - письмо ФАС России).

При визуальном осмотре информации, указанной в Извещении установлено, что в Извещении указаны виды разрешенного использования земельных участков согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и соответствующие Классификатору.

В порядке, установленном п. 18 Извещения претенденты и участники Аукциона имели возможность ознакомиться с технической и юридической информацией, получить информацию о местоположении участков для осмотра их на местности. Заявитель с запросом о разъяснении или ознакомлении с земельными участками не обращался.

В письме ФАС России указано, что в силу ч. 1 ст. 33 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» заинтересованное лицо вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений в сведения, содержащиеся в Едином

государственном реестре недвижимости, в случае их несоответствия сведениям, содержащимся в правилах землепользования и застройки.

В жалобе заявителя указано, что проект договора также не соответствует законодательству и не содержит вспомогательных и условно-разрешенных видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно пояснениям Администрации (исх. № 2 от 31.01.2023) правила землепользования и застройки на территории Клетского муниципального района утверждались в 2012 году, но у зон отсутствует графическая часть в связи с чем определить на местности вспомогательный и условно разрешенный вид использования фактически не возможно.

6. В жалобе указано, что в Извещении не корректно определен срок аренды земельных участков по лотам: № 1, 3, 8, 9, 11 так как он не соответствует возможности строительства на данных земельных участках.

Земельные участки по лотам № 1, 3, 8, 9, 11 имеют разрешенное использование - растениеводство.

В Классификаторе содержание вида разрешенного использования растениеводство включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6 и не предусматривает размещение зданий и сооружений.

7. По мнению Заявителя Извещение содержит противоречивую информацию в части наличия сооружения на земельном участке по лоту № 12.

Заявитель указывает, что согласно информации, размещенной на Официальном сайте в разделе сведения о лоте, земельный участок по лоту № 12 имеет ограничения прав на земельный участок: имеется сооружение. При этом, приложение 1 извещения в графе «ограничения обременения» по лоту № 12 содержит информация об отсутствии таких ограничений, информация о наличии сооружения указана в примечании. Согласно пояснениям представителей Администрации указанная информация означает наличие на земельном участке объекта право собственности на который отсутствует.

В качестве доказательств Заявителем предоставлена информация с публичной кадастровой карты. Из указанной информации невозможно установить актуальность предоставленной информации, поскольку не известна дата осуществления съемки местности. Вместе с тем, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 34:12:010101:426 на указанном участке не указано о наличии ограничений и обременений, в том числе о наличии строений либо иных объектов на которые имеются права третьих лиц. Довод заявителя не обоснован.

8. В жалобе Заявителя указано, что в Извещении отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. При этом в жалобе заявителя не указано по каким именно лотам отсутствует необходимая информация. Заявитель на заседание Комиссии Управления не явился, пояснений не представил.

Согласно ч. 20 ст. 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 п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, в том числе об аннулировании торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу М.Е.Ю. на действия организатора аукциона – администрации Клетского муниципального района Волгоградской области при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Клетского муниципального района Волгоградской области (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 22000028400000000010 лоты № 1, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12), обоснованной.
2. Признать организатора торгов – администрацию Клетского муниципального района Волгоградской области нарушившей п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации.
3. Выдать администрации Клетского муниципального района Волгоградской области обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела (дел) об административном правонарушении.
5. Обязать администрацию Клетского муниципального района Волгоградской области в срок до 20.03.2023 представить информацию о номере, дате и месте выдачи паспорта, дате, месте рождения, месте регистрации и фактического проживания должностного лица, действия которого привели к нарушению требования п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Председатель комиссии

О.И.Я.

Члены комиссии:

Е.В.Л.

О.Л.С.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня его выдачи.