Р Е Ш Е Н И Е № 064/10/18.1-1453/2021

о признании жалобы обоснованной

21 декабря 2021 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:

1. ... – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;
2. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

... – представителя АО «ИК «Балаково-Инвест» (доверенность от 20.12.2021),

рассмотрев жалобу АО «ИК «Балаково-Инвест» на действия организатора торгов – комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по извещению № 261121/0305313/02 (Лоты № 2,3), руководствуясь ст. 18.1, п. 3^1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Саратовское УФАС России поступила жалоба АО «ИК «Балаково-Инвест» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области (далее – организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по извещению № 261121/0305313/02 (Лоты № 2,3) (далее – Аукцион).

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.

Из жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов не указаны в извещении ограничения на земельный участок. При регистрации договора аренды земельного участка Заявителю стало известно об имеющихся ограничениях прав на земельный участок. Заявитель указывает на нарушение его прав в части получения в аренду земельного участка, который являлся предметом торгов.

26.11.2021 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено извещение № 261121/0305313/02 на право заключения договора аренды земельного участка (Лоты №2,3).

Предметом Аукциона по Лоту № 2 – является право на заключение договора аренды на земельный участок общей площадью 61 630 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м. р-н, Натальинское с.п., район с.Подсосенки, кадастровый номер 64:05:010101:249, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – выпас сельскохозяйственных животных.

Предметом Аукциона по Лоту № 3 – является право на заключение договора аренды на земельный участок общей площадью 20 370 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м. р-н, Натальинское с.п., район с.Подсосенки, кадастровый номер 64:05:010101:248, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – выпас сельскохозяйственных животных.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно пункту 1 части 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 частями 2 и 6 статьи 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 пункту 4 части 1 статьи 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.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Натальинского муниципального образования, утвержденными решением Совета Натальинского муниципального образования от 27.02.2015 №205, (далее - ПЗЗ Натальинского МО), земельные участки с кадастровыми номерами 64:05:010101:249 (лот 2) и 64:05:010101:248 (Лот3) расположены в территориальной зоне СХ 4 -Зона животноводства.

Согласно Таблицы 1 ПЗЗ Натальинского МО «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальных зон», для территориальной зоны СХ-4 установлены следующие основные виды разрешенного использования: Скотоводство (1.8), Звероводство (1.9), Птицеводство (1.10), Свиноводство (1.11), Пчеловодство (1.12), Выпас сельскохозяйственных животных (1.20), Коммунальное обслуживание (3.1), Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1), Склады (6.9).

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

Учитывая изложенное, на основании ч. 20 ст. 18.1, ст. 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу АО «ИК «Балаково-Инвест» на действия организатора торгов – комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по продаже права на

заключение договора аренды земельного участка по извещению № 261121/0305313/02 (Лоты № 2,3) обоснованной.

2. Выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов.
3. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу Саратовского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

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

Председатель Комиссии: