

РЕШЕНИЕ № 10-18/ов-т

о признании жалобы обоснованной

19 марта 2018 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. -руководитель управления, председатель Комиссии;
2. -начальник отдела контроля обязательных процедур, член Комиссий;
3. -старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;

в присутствии:

1. -представитель комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области (доверенность),

рассмотрев жалобу Р.на действия организатора торгов – комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 271217/0305313/02 на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 64:40:010106:51 (Лот №1), 64:40:020210:81 (Лот №2), 64:05:170101:15 (Лот №3), 64:05:140206:8 (Лот №4), руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

26.02.2017 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Р.(далее – Заявитель) на действия организатора торгов -комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области (далее – Комитет) при проведении аукциона по извещению № 271217/0305313/02 на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 64:40:010106:51 (Лот №1), 64:40:020210:81 (Лот №2), 64:05:170101:15 (Лот №3), 64:05:140206:8 (Лот №4) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении Аукциона организатором

торгов было нарушено действующее законодательство. Заявитель указывает на то, что срок аренды земельных участков по Лотам №№1-4 был определен Комитетом с нарушением требований пп.9 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при организации и проведении Аукциона нормы действующего законодательства нарушены не были.

Изучив представленные документы и материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

28.12.2017 извещение № 271217/0305313/02 о проведении Аукциона было размещено организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

Предметом Аукциона выступает право на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 64:40:010106:51 (Лот №1), 64:40:020210:81 (Лот №2), 64:05:170101:15 (Лот №3), 64:05:140206:8 (Лот №4).

Земельный участок по Лоту №1 площадью 267 кв.м. имеет вид разрешенного использования - коммунальное обслуживание, предельный процент застройки земельного участка составляет 70%. Срок аренды установлен 3 года.

Земельный участок по Лоту №2 площадью 39 594 кв.м. имеет вид разрешенного использования - спорт, предельный коэффициент застройки составляет 0,8. Срок аренды установлен 3 года.

Земельный участок по Лоту №3 площадью 315 541 кв.м. имеет вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства, коэффициент застройки составляет 0,07. Срок аренды установлен 5 лет.

Земельный участок по Лоту №4 площадью 2 618 кв.м. имеет вид разрешенного использования - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, коэффициент застройки составляет 0,8. Срок аренды установлен 10 лет.

Согласно пп.9 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе 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 [п.9 ст.39.8](#) Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пп.1 п.8 ст.39.8 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от 3 до 10 лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных [пп. 2](#) и [пп.3](#) п.8 ст.39.8 и [п. 9](#) ст.39.8 Земельного кодекса РФ.

В свою очередь, из пп.2 и пп.3 п.8 ст.39.8 Земельного кодекса РФ следует, что для размещения линейных объектов договор аренды заключается на срок до 49 лет, в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального

жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства – на 20 лет.

Согласно [п. 9](#) ст.39.8 Земельного кодекса 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 [ст. 39.18](#) Земельного кодекса РФ), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в 2 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.

Сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений установлены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 № 137/пр (далее - Приказ № 137/пр).

Таким образом, срок аренды земельного участка формируется исходя из параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В связи с тем, что земельные участки передаются в аренду с возможностью строительства зданий или сооружений, то срок аренды земельных участков должен быть рассчитан в порядке, установленном п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ и Приказом № 137/пр.

Согласно пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе 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).

В соответствии со ст.38 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых

запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Извещение о проведении Аукциона не содержит вышеуказанных сведений, в связи с чем не представляется возможным сделать вывод о площади объекта капитального строительства.

Таким образом, исходя из данных, опубликованных в извещении о проведении Аукциона невозможно установить срок аренды с учетом требований п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.

На заседании Комиссии представитель организатора торгов пояснил, что при расчете срока аренды земельных участков Комитет не руководствовался требованиями Приказа №137/пр.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Р.на действия организатора торгов – комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 271217/0305313/02 на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 64:40:010106:51 (Лот №1), 64:40:020210:81 (Лот №2), 64:05:170101:15 (Лот №3), 64:05:140206:8 (Лот №4), обоснованной

2. Выдать организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов по извещению № 271217/0305313/02.

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

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

ПРЕДПИСАНИЕ № 10-18/ов-т

19 марта 2018 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. -руководитель управления, председатель Комиссии;
2. -начальник отдела контроля обязательных процедур, член Комиссии,
-старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

на основании своего решения № 10-18/ов-т от 19 марта 2018 года, принятого по результатам рассмотрения жалобы Р.на действия организатора торгов – комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 271217/0305313/02 на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 64:40:010106:51 (Лот №1), 64:40:020210:81 (Лот №2), 64:05:170101:15 (Лот №3), 64:05:140206:8 (Лот №4), и в соответствии с пунктом 3¹ части 1 статьи 23 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов – Комитету по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области:

1.В срок до 19 апреля 2018 года отменить протоколы, составленные в ходе проведения Аукциона; внести изменения в извещение о проведении Аукциона, привести его в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ; продлить срок подачи заявок на участие в Аукционе; уведомить лиц, подавших заявки на участие в Аукционе о новой дате рассмотрения заявок и необходимости внесения задатка; обеспечить дальнейшее проведение Аукциона в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ и решением Саратовского УФАС России №10-18/ов-т от 19.03.2018.

2.Разместить соответствующую информацию в информационно-коммуникационной

сети «Интернет», где было опубликовано извещение о проведении Аукциона.

3.В срок до 23 апреля 2018 года сообщить об исполнении настоящего предписания, представив в Саратовское УФАС России документы, подтверждающие исполнение настоящего предписания.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: