

## РЕШЕНИЕ № 064/01/18.1-437/2019

### о признании жалобы обоснованной

21 августа 2019 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. ... – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

1. ... – и.о. главы Администрации Свердловского муниципального образования Калининского муниципального района Саратовской области (по решению),

рассмотрев жалобу ... на действия организатора торгов – Администрации Свердловского муниципального образования Калининского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 040719/5743903/01 на право заключения договора аренды земельного участка (Лот № 1), руководствуясь ст. 18.1, п. 3<sup>1</sup> ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

### УСТАНОВИЛА:

13.08.2019 года в Саратовское УФАС России поступила жалоба ... (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Свердловского

муниципального образования Калининского муниципального района Саратовской области (далее - Администрация) при проведении аукциона по извещению № 040719/5743903/01 на право заключения договора аренды земельного участка (Лот № 1) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при организации и проведении Аукциона организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства.

Заявитель на рассмотрение жалобы не явился. Доказательств в подтверждение своей позиции не представил.

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 при проведении Аукциона организатором торгов было нарушено действующее законодательство, а именно: извещение о проведении Аукциона не содержит необходимой информации о максимальном проценте застройки в границах земельного участка, о водоотведении в случае наличия канализации; срок аренды в 5 лет и прекращение приема документов ранее, чем за 5 дней до дня проведения Аукциона противоречат действующему законодательству.

04.07.2019 извещение № 040719/5743903/01 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](http://www.torgi.gov.ru), согласно которому **ВИД разрешенного использования** земельного участка с кадастровым номером 64:15:000000:8152: **для сельскохозяйственного использования.**

*Согласно извещению о проведении Аукциона, содержащимся в прикрепленном файле, предметом Аукциона по лоту №1 является право на заключение договора на аренды земельного участка с кадастровым номером 64:15:000000:8152, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.*

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости **вид разрешенного использования** указанного земельного участка: **для сельскохозяйственного производства.**

Также, как следует из указанной выписки, документом-основанием государственной регистрации права на объект недвижимости, в том числе, является решение Калининского районного суда Саратовской области по делу № 2-1-178/2017 от 04.07.2017.

В соответствии с данным решением районного суда признано право собственности Администрации на 6 невостребованных земельных долей размером 1/370 каждая (площадью 13 га **пашни**) в праве общей долевой

собственности на земельный участок с кадастровым номером 64:15:000000:49, общей площадью 4810 га **пашни**, расположенный в границах Свердловского муниципального образования Калининского муниципального района Саратовской области, а также на 6 неостребованных земельных долей размером 1/370 каждая (площадью 2,0 га **пастбища**) в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 64:15:000000:74, общей площадью 740 га **пастбища**, расположенный в границах Свердловского муниципального образования Калининского муниципального района Саратовской области.

На заседании Комиссии представитель организатора торгов пояснил, что на данном земельном участке запрещено строительство, что подтверждается указанным решением районного суда.

При этом, извещение о проведении Аукциона не содержит информацию о виде разрешенного использования спорного земельного участка, указанную в данном решении районного суда.

Согласно пп.4 п.21 ст. 19.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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 (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Учитывая изложенное, сделать вывод о том, возможно ли строительство на спорном земельном участке, а, следовательно, надлежало ли организатору торгов указать в извещении о проведении Аукциона 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 не представляется возможным.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона срок аренды указанного земельного участка - 5 лет.

Согласно пп.11 п.8 ст. 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается: на срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 12 настоящего пункта.

Согласно п.9 ст. 39.8 ЗК 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 статьей 39.18 настоящего Кодекса), 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 пунктом 7.1 настоящей статьи, 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.

Согласно п.9 п.21 ст.39.11 ЗК 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 ЗК РФ.

В связи с тем, что в извещении о проведении Аукциона не содержится информация о виде разрешенного использования спорного земельного участка, указанного в решении районного суда, невозможно сделать вывод о том, каким образом должен устанавливаться срок аренды для спорного земельного участка.

Довод Заявителя о нарушении Администрацией п.4 ст.39.12 ЗК РФ является обоснованным по следующим обстоятельствам.

В соответствии с п.4 ст. 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно статье 190 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить. Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало (статья 191 ГК РФ).

Согласно извещению о проведении Аукциона датой окончания приема документов на участие в Аукционе является 30.07.2019, в то время как датой проведения Аукциона является 05.08.2018.

Таким образом, Администрация, прекратив прием документов за 6 дней до дня проведения Аукциона, нарушила п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ.

Учитывая изложенное, на основании ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия,

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ... на действия организатора торгов – Администрации Свердловского муниципального образования Калининского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 040719/5743903/01 на право заключения договора аренды земельного участка (Лот № 1) обоснованной.

2. Выдать организатору торгов - Администрации Свердловского муниципального образования Калининского муниципального района Саратовской области предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов.

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

Председатель Комиссии:

...

Члены Комиссии:

...

...