

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/18.1-1227/2023

Резолютивная часть решения оглашена 25 октября 2023 г. Барнаул

В полном объеме решение изготовлено 30 октября 2023

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – заместителя руководителя управления, начальника отдела контроля закупок,

Члены Комиссии:

<...> – начальника отдела контроля органов власти;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок,

от заявителя <...> – не явился, уведомлен надлежащим образом;

от организатора торгов – администрации Усть-Пристанского района Алтайского края <...> – <...> по доверенности,

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 10576-ЭП/23 от 05.10.2023) на действия организатора торгов (комиссии) – администрации Усть-Пристанского района Алтайского края при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из категории земли сельскохозяйственного

назначения с кадастровым номером 22:55:000000:840, расположенного в 1900 м по направлению на юго-запад от ориентира: Российская Федерация Алтайский край Усть-Пристанский район с. Беспалово, площадью 632532 кв.м., вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства (извещение № 22000020200000000041) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба <...> (вх. № 10576-ЭП/23 от 05.10.2023) на действия организатора торгов (комиссии) – администрации Усть-Пристанского района Алтайского края при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из категории земли сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 22:55:000000:840, расположенного в 1900 м по направлению на юго-запад от ориентира: Российская Федерация Алтайский край Усть-Пристанский район с. Беспалово, площадью 632532 кв.м., вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства (извещение № 22000020200000000041).

Из содержания жалобы следует, что заявитель полагает неправомерным отказ в допуске к участию в аукционе, на основании ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ – подача заявки лицом, которое не имеет права быть участником конкретного аукциона.

Также в жалобе заявитель указывает о недостоверной информации о виде разрешенного использования земельного участка, так как вид разрешенного использования указанный на официальном сайте www.forgi.gov.ru – сельскохозяйственное использование.

По факту разрешенное использование земельного участка может не соответствовать с указанным в извещении так как сельскохозяйственное использование носит более широкий характер, чем сельскохозяйственное производство, таким образом, организатор торгов ввел всех участников аукциона в заблуждение об истинном назначении земельного участка.

Также в извещении не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции и отсутствует информация о возможном подключении (техническом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Кроме того в протоколе рассмотрения заявок отсутствуют необходимые в соответствии с ЗК РФ сведения о 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.

Уведомлением исх. № АК/7953/23 от 19.10.2023 в порядке ч. 14.1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» срок рассмотрения жалобы продлен, рассмотрение жалобы назначено на 10 ч 00 мин 25.10.2023г.

На заседании Комиссии УФАС представитель организатора торгов пояснила, что в Извещении и в аукционной документации указано, что выставляемый на торги земельный участок относится к сельскохозяйственным угодьям (фактическое использование - пашня), и относится к землям сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование участка: для сельскохозяйственного производства.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах: установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района, муниципального округа или городского округа и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица.

Во исполнение указанного принципа принят Закон Алтайского края от 07.11.2006 № 111-ЗС «О максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство» которым установлено, что максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, равен 2,5 гектара.

Таким образом, предоставить гражданину на праве аренды земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид которого – сельскохозяйственное производство (пашня) (согласно выписке из ЕГРН), общей площадью 632532 кв.м., противоречит действующему законодательству. В соответствии с разрешенным использованием указанного земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства не устанавливаются.

Кроме того, протокол о признании претендентов участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка формировался на электронной площадке оператора ООО «РТС-Тендер» в соответствии со своим внутренним регламентом и был подписан усиленной квалифицированной подписью.

Изучив предоставленные сторонами доказательства и документы, имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

Порядок организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка определен нормами Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно извещению 2200020200000000041 из категории земли сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 22:55:000000:840, расположенного в 1900 м по направлению на юго-запад от ориентира: Российская Федерация Алтайский край Усть-Пристанский район с. Беспалово, площадью 632532 кв.м., вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства.

Извещение о проведении Аукциона опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

28.09.2023 протоколом о признании претендентов участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Заявителю было отказано в допуске к участию в Аукционе на основании подпункта 3 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, что заявитель не допускается к участию в аукционе в случае подачи заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду.

Организатор торгов в возражениях на жалобу пояснил, что Законом Алтайского края от 07.11.2006 № 111-ЗС «О максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство» установлено, что максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, равен 2,5 гектара. Заявитель подавал заявку на участие в аукционе как гражданин, следовательно, предоставить гражданину на праве аренды земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид которого – сельскохозяйственное производство (пашня) (согласно выписке из ЕГРН), общей площадью 632532 кв.м., противоречит действующему законодательству.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания мелиоративных защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства) крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество.

Федеральным законом от 07.07.2003 N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве" определен максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляющий 0,5 га. Пунктом 5 статьи 4 указанного закона предусмотрено, что максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта Российской Федерации, но не более чем в пять раз.

Согласно Закону Алтайского края от 07.11.2006 N 111-ЗС "О максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство" максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, равен 2,5 гектарам.

Руководствуясь вышеуказанными нормами, Организатор торгов пришел к решению об отказе в допуске к участию в торгах физическим лицам, подавшим заявки на участие в аукционе.

Согласно ч. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, Организатор торгов необоснованно отклонил заявки заявителя и Стрельниковой Е.В., поскольку действующее федеральное законодательство, в том числе Земельный кодекс Российской Федерации не содержит норм, запрещающих физическим лицам приобретать права на земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

Согласно Закону Алтайского края от 07.11.2006 N 111-ЗС "О максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство" максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, равен 2,5 гектарам.

Таким образом, ограничения установленные Законом Алтайского края от 07.11.2006 N 111-ЗС "О максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство" не могут являться основанием для отказа в допуске к участию в торгах физическим лицам.

В соответствии с ч. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ 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. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок.

В протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе N U2200020200000000041-1 от 28.09.2023 отсутствуют сведения о внесении допущенным участником задатка, нет четкого указания причин отказа в допуске к участию в торгах.

Таким образом, Комиссия УФАС, приходит к выводу об обоснованности довода Заявителя.

По доводам жалобы об определении предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и отсутствия информации о возможном подключении (техническом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, представитель организатора торгов пояснила, что предоставляемый в аренду земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид которого – сельскохозяйственное производство (пашня) (согласно выписке из ЕГРН). В соответствии разрешенным использованием указанного земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства не устанавливаются.

Согласно Извещению, участок с кадастровым номером 22:55:000000:840 расположен на землях из категории земель сельскохозяйственного назначения.

Частью 1 статьи 36 Градостроительного кодекса российской Федерации установлено, что градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства утверждаются в составе градостроительных регламентов и применяются в пределах границ соответствующей территориальной зоны в отношении определенной категории земель.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты для рассматриваемой категории земель не устанавливаются.

Ввиду вышеизложенного, предельные параметры разрешенного строительства для вышеуказанного земельного участка не установлены.

Довод Заявителя признается комиссией УФАС необоснованным.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Выдать организатору торгов – администрации Усть-Пристанского района предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.
3. Передать материалы жалобы должностному лицу УФАС по Алтайскому краю для принятия решения о привлечении виновных лиц к административной ответственности по ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Председатель Комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>

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

2023-8024