Р Е Ш Е Н И Е № 064/01/18.1-460/2019

о признании жалобы обоснованной

26 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 рынков, член Комиссии;
3. ... -ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

в присутствии:

1. ... -представителя Администрации Перелюбского муниципального района Саратовской области (по доверенности),

рассмотрела жалобу ... на действия организатора торгов – Администрации Перелюбского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 120719/8822333/01 на право заключения договора аренды земельного участка (Лот № 1), руководствуясь ст. 18.1, п. 3^1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

16.08.2019 года в Саратовское УФАС России поступила жалоба ... (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Перелюбского муниципального района Саратовской области (далее – организатор торгов) при проведении аукциона по извещению № 120719/8822333/01 на право заключения договора аренды земельного участка (Лот № 1) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении Аукциона организатором торгов было нарушено действующее законодательство, а именно: установление срока аренды данного земельного участка 10 лет.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, пояснив, что при организации и проведении Конкурса нормы действующего

законодательства нарушены не были.

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

12.07.2019 извещение № 120719/8822333/01 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.

Согласно извещению о проведении Аукциона предметом Аукциона по лоту №1 является право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 64:24:190603:206.

Довод Заявителя о том, что установление срока аренды данного земельного участка 10 лет противоречит действующему законодательству, является обоснованным по следующим основаниям.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона срок аренды указанного земельного участка - 10 лет, вид разрешенного использования – магазины.

Согласно пп.11 п.8 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - 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 указанного 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 7.1настоящей 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 пп.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.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков (утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540) на земельных участках с видом разрешенного использования «магазины» предусмотрено размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Таким образом, на данном земельном участке предусматривается строительство здания, сооружения.

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 земельный участок 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.

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

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу ... на действия организатора торгов – Администрации Перелюбского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 120719/8822333/01 на право заключения договора аренды земельного участка (Лот № 1) обоснованной.

2. Выдать организатору торгов - Администрации Перелюбского 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: ...

...