

Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 29.08.2023

В полном объеме решение изготовлено 31.08.2023

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту – Комиссия) в составе:

....,

в отсутствие представителей сторон рассмотрела жалобу на действия организатора торгов Сельской администрации Чепошского сельского поселения при проведении электронного аукциона №22000033570000000014 на аренду земельного участка, площадью 1222 м2, кадастровый номер: 04:05:010101:111, расположенного по адресу: Чемальский район, с. Усть-Сема, ул. Тракторная, 24 (лот №1).

28.08.2023г. поступило ходатайство (вх. №3700-ЭП/23) о рассмотрении жалобы без ее участия.

Чепошская сельская администрация уведомлена надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы, участие представителя на заседании Комиссии не обеспечила.

У С Т А Н О В И Л А:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 18.08.2023г. (вх. №3551/23) поступила жалоба на действия организатора торгов Сельской администрации Чепошского сельского поселения при проведении электронного аукциона №22000033570000000014 на аренду земельного участка, площадью 1222 м2, кадастровый номер: 04:05:010101:111, расположенного по адресу: Чемальский район, с. Усть-Сема, ул. Тракторная, 24 (лот №1).

Заявитель в жалобе указывает, что установленные в извещении условия договора аренды не соответствуют требованиям земельного законодательства (увеличен срок аренды; изменен вид разрешенного использования; согласно заключению комиссии по правилам землепользования и застройки №2 от 12.07.2021 на данном земельном участке должно осуществляться строительство ФАП или аптеки).

Уведомлениями от 18.08.2023г. рассмотрение жалобы назначено в УФАС по РА на 29.08.2023г. в 15:00 часов. В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» организатору торгов выдано требование приостановить торги (на стадии подписания договора аренды по лоту №1) до рассмотрения жалобы по существу.

Информация о рассмотрении жалобы и сама жалоба размещены на официальном сайте управления (www.altr.fas.gov.ru), в ГИС торги (www.torgi.gov.ru).

Чепошской сельской администрацией представлены в УФАС по РА документы по данному электронному аукциону (вх. №3583-ЭП/23 от 21.08.2023г., №3714-ЭП/23 от 28.08.2023г.). Мотивированные возражения на жалобу сельской администрацией в УФАС по РА не представлены.

28.08.2023г. в УФАС по РА поступило ходатайство (вх. №3700-ЭП/23), согласно которому заявитель просит не рассматривать второй довод жалобы, т.к. в Заключении комиссии по правилам землепользования и застройки №2 от 12.07.2021г. допущена ошибка в кадастровом номере земельного участка, расположенного по адресу: Чемальский район, с. Усть-Сема, ул. Тракторная, 24.

Рассмотрев представленные документы, Комиссия УФАС по РА установила следующее.

14.07.2023г. организатором торгов Чепошской сельской администрацией на ГИС торги (www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении электронного аукциона №22000033570000000014 на аренду земельного участка, площадью 1222 м², кадастровый номер: 04:05:010101:111, расположенного по адресу: Чемальский район, с. Усть-Сема, ул. Тракторная, 24 (лот №1).

Согласно п. 1 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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 данного кодекса, с учетом особенностей, установленных данной статьей.**

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

В соответствии с ч. 2 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков.

На основании ч.ч. 2, 6 ст. 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.

Согласно сведениям сайта Публичной кадастровой карты России (<https://egrp365.org/>) земельный участок с кадастровым номером 04:05:010101:111 по адресу Чемальский район, с. Усть-Сема, ул. Трактовая, 24 относится к категории земель: земли поселений (земли населенных пунктов), **разрешенное использование:** для обслуживания зданий и сооружений. Данные сведения подтверждаются представленной в адрес УФАС по РА выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2023-194360773 от 25.08.2023г. на указанный земельный участок.

В извещении (размещено файлом в составе извещения о проведении электронного аукциона №22000033570000000014) в отношении земельного участка с кадастровым номером 04:05:010101:111 (лот №1) указан вид разрешенного использования «для обслуживания зданий и сооружений».

Однако, на сайтах ГИС торги и РТС-тендер (оператор электронной площадки) в карточке процедуры в **характеристиках имущества** видом разрешенного использования земельного участка указано «**общественное использование объектов капитального строительства**».

Согласно п. 2 ст. 7 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Приказом Росреестра от 10.11.2020г. №П/0412 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Данный приказ зарегистрирован в Минюсте России 15.12.2020г. за номером 61482.

Комиссией УФАС по РА при рассмотрении жалобы установлено, что в данном классификаторе отсутствует такой вид разрешенного использования как «для обслуживания зданий и сооружений», вместе с тем включен вид разрешенного использования «общественное использование объектов капитального строительства».

В соответствии с п. 11 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014г. №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» разрешенное использование земельных участков, **установленное до дня утверждения в**

соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Таким образом, организатором торгов Чепошской сельской администрацией в нарушение требований пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении №22000033570000000014 и прилагаемых к нему документах указаны разные виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 04:05:010101:111 (лот №1).

За данное нарушение предусмотрена административная ответственность по ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Довод жалобы является обоснованным.

Согласно пп. 9 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 пунктами 8 и 9 статьи 39.8 данного Кодекса.

Чепошской сельской администрацией в извещении №22000033570000000014 и прилагаемых к нему документах установлен срок аренды земельного участка с кадастровым номером 04:05:010101:111 (лот №1) – 20 лет.

Согласно сведениям сайта Публичной кадастровой карты России (<https://egrp365.org/>) на земельном участке с кадастровым номером 04:05:010101:111 по адресу Чепошский район, с. Усть-Сема, ул. Тракторная, 24, отсутствуют здания, строения.

В соответствии с пп. 1 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных пп. 2 и 3 данного пункта и п. 9 данной статьи.

В извещении №22000033570000000014 и в проекте договора аренды (приложение к данному извещению) отсутствуют сведения, позволяющие однозначно сделать вывод о том, что данный земельный участок предоставляется в случаях, **указанных в подпунктах 2 - 20** пункта 8 или пункте 9 статьи 39.8 ЗК РФ, в редакции, действующей на дату объявления торгов.

В связи с тем, что Чепошской сельской администрацией в УФАС по РА не представлены мотивированные пояснения законности установленного в извещении №22000033570000000014 срока аренды земельного участка с

кадастровым номером 04:05:010101:111 (лот №1), Комиссия приходит к выводу о нарушении организатором торгов п. 8 ст. 39.8, пп. 9 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

За данное нарушение предусмотрена административная ответственность по ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Довод жалобы является обоснованным.

Комиссией УФАС по РА установлено, что организатором торгов по итогам рассмотрения представления прокуратуры Чемальского района №07-03-2023 от 17.08.2023г. принято решение об отмене аукциона №22000033570000000014, в том числе по лоту №1 (распоряжение Главы Чепошского сельского поселения №60-р от 18.08.2023г.), информация размещена в ГИС торги 18.08.2023г.

В связи с чем, у Комиссии УФАС по РА отсутствуют правовые основания для выдачи организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия организатора торгов Чепошской сельской администрации при проведении электронного аукциона №22000033570000000014 на аренду земельного участка, площадью 1222 м2, кадастровый номер: 04:05:010101:111, расположенного по адресу: Чемальский район, с. Усть-Сема, ул. Тракторная, 24 (лот №1), обоснованной.
2. Признать организатора торгов Чепошскую сельскую администрацию нарушившим пункт 8 статьи 39.8, подпункты 4, 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в связи с установлением в извещении №22000033570000000014 по лоту №1 неправомерного срока аренды и ненадлежащего вида разрешенного использования земельного участка.
3. Предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, не выдавать, т.к. электронный аукцион №22000033570000000014 (в том числе лот №1) отменен организатором торгов 18.08.2023г.
4. Передать материалы дела должностному лицу управления для решения вопроса о возбуждении административного производства по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

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