

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-1243/2021

по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия
уполномоченного органа – администрацию Борисоглебского
городского округа Воронежской области при проведении аукциона на
право заключения договора аренды земельного участка

15.12.2021

Воронеж

г.

Резолютивная часть решения объявлена 10.12.2021

Решение в полном объеме изготовлено 15.12.2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по
Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке,
предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ
«О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), (далее
– Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя
управления;

Колмаков Р.В. - член Комиссии, начальник отдела контроля органов
власти;

Субботин С.Г. - член Комиссии, специалист - эксперт,

в присутствии представителя администрации Борисоглебского
городского округа Воронежской области <...>;

в отсутствие <...>, заявившего ходатайство о рассмотрении жалобы в
его отсутствие;

в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

у с т а н о в и л а:

02.12.2021 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по
Воронежской области (далее — Воронежское УФАС России) поступила

жалоба <...> (далее – Заявитель) на действия уполномоченного органа — администрации Борисоглебского городского округа Воронежской области (далее – Уполномоченный орган) при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 36:04:2315019:27, площадью 4865297 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, местоположение: Воронежская обл., Борисоглебский р-н, в 11 км по направлению на восток от с. Чигорак Борисоглебского городского округа (извещение на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о торгах № 161121/0186756/01) (далее – Аукцион).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушения при организации и проведении торгов проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. К числу таких торгов относится аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

Заявителем в своей жалобе были заявлены следующие доводы:

1. в извещении о проведении Аукциона отсутствует информация по допуску физических лиц для участия в торгах;
2. порядок оплаты по договору противоречит предмету торгов;
3. в извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения о параметрах разрешённого строительства, а так же сведения о подключении объектов к инженерным сетям.

Иных доводов, при обращении Заявителя в Воронежское УФАС России, в рассматриваемой жалобе, не заявлено

Организатор аукциона, в письменном возражении выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона.

Согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом.

Администрацией Борисоглебского городского округа Воронежской области 10.09.2021 г. издано постановление от 12.11.2021 № 2878 "О проведении аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды земельного участка". Согласно п. 1 указанного постановления для заключения договора аренды предлагался земельный участок с кадастровым номером: 36:04:2315019:27, площадью 4865297 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, местоположение: Воронежская обл., Борисоглебский р-н, в 11 км по направлению на восток от с. Чигорак Борисоглебского городского округа.

Пунктом 2.3 данного постановления администрация Борисоглебского городского округа Воронежской области в лице отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами определена в качестве Уполномоченного органа в понимании ЗК РФ для организации и проведении Аукциона.

16.11.2021 г. Уполномоченным органом на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о торгах по продаже земельного участка, размещено извещение № 161121/0186756/01 о проведении Аукциона.

Постановлением администрации Борисоглебского городского округа от 17.11.2021 г. № 2914 в извещение о проведении Аукциона были внесены изменения.

Согласно последней редакции извещения установлены следующие сроки процедур, осуществляемых при организации Аукциона.

Дата, время и место проведения аукциона – 23.12.2021 в 11 часов по московскому времени на официальном сайте электронной торговой площадки «Росэлторг» (АО «Едина электронная торговая площадка»).

Дата начала приёма заявок: 16.11.2021 г. в 15 часов по московскому времени.

Срок окончания приема заявок на участие в аукционе – 17.12.2021 в 16 часов по московскому времени.

Дата рассмотрения заявок – 20.12.2021 г.

Рассмотрев доводы жалобы и представленные доказательства, выслушав пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Относительно довода, об отсутствии в извещении о проведении Аукциона информации по допуску физических лиц для участия в торгах.

В силу п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также 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), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";

- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) 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 настоящего Кодекса;
- 11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;
- 12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;
- 13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;
- 14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки

или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Положения п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не устанавливают требования об указании информации о допуске для участия в торгах тех или иных лиц.

Между тем, согласно п. 5.1 извещения о проведении Аукциона, участником Аукциона может быть сельскохозяйственная организация, а также крестьянское (фермерское) хозяйство.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о том, что извещение однозначно определяет круг лиц, которые могут участвовать в Аукционе, в связи, с чем данный довод жалобы признаётся необоснованным.

2. Относительно довода о противоречии порядка оплаты по договору предмету торгов.

Согласно п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

В соответствии с п. 21 ст. 39.12 ЗК РФ задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Участник сделавший предпоследнее предложение о цене предмета

аукциона в срок не позднее 7 (семи) дней с даты подписания договора аренды земельного участка осуществляет перечисление денежных средств в размере цены предложенной победителем аукциона в счет оплаты договора на счет Организатора аукциона.

Согласно п. 10.1 извещения о проведении Аукциона договор заключается в срок не ранее 10 (десяти) календарных дней с даты подведения итогов аукциона, но не позднее 40 календарных дней с даты подведения итогов аукциона.

Организатор аукциона направляет победителю аукциона/единственному участнику экземпляры подписанного проекта договора аренды земельного участка (приложение 3) в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом размер ежегодной арендной платы по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Договор заключается не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Пунктом 10.2. извещения о проведении Аукциона установлено, что победитель аукциона/единственный участник в срок не позднее 7 (семи) дней с даты подписания договора аренды земельного участка осуществляет перечисление денежных средств в счет оплаты договора на счет Организатора аукциона за вычетом суммы внесенного задатка.

Таким образом, порядок оплаты по договору, установленный извещением о проведении Аукциона, соответствует нормам ЗК РФ.

При этом, Комиссия не установила каких-либо ограничений конкуренции в установленном порядке оплаты по договору. Доказательств иного Заявителем не представлено.

С учётом изложенного, Комиссия признаёт данный довод жалобы Заявителя необоснованным.

3. Относительно довода об отсутствии в извещении о проведении Аукциона сведений о параметрах разрешённого строительства, а так же сведений о подключении объектов к инженерным сетям.

Согласно п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона должна содержаться информация о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о

разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также 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), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Комиссия обращает внимание на тот факт, что указанная норма содержит исключения при обязанности Уполномоченного органа по указанию информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно извещению о проведении Аукциона предлагаемый в аренду земельный участок относится к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения и имеет вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственных работ.

Согласно Генеральному плану Борисоглебского городского округа Воронежской области, утверждённому решением Борисоглебской городской думой Борисоглебского городского округа Воронежской области от 06.07.2011 г. № 388 предлагаемый в аренду земельный участок относится к землям сельскохозяйственных угодий.

Согласно п. 6 ст. 79 ЗК РФ сельскохозяйственные угодья не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.

Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - ГрК РФ) определяет градостроительное зонирование, как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, которые включаются в правила землепользования и застройки и определяют 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. В данных регламентах указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами (п. 6 ст. 1, п. 3 ч. 2 и ч. 6 ст. 30, ч. 1, 6 ст. 36, ч. 5 ст. 37 ГрК РФ).

Для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительное зонирование не осуществляется и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются, вследствие этого они не могут быть изменены. Запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства, а также применение порядка принятия решений об изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренного п. 3 ч. 1 ст. 4 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Таким образом, у Уполномоченного отсутствовала правовая обязанность по указанию информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения для предлагаемого а аренду на Аукционе земельного участка.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о том, что в действиях Уполномоченного органа отсутствуют нарушения действующего законодательства в сфере реализации земельных участков на торгах.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

р е ш и л а:

Признать жалобу Смолякова Артёма Сергеевича на действия уполномоченного органа — администрации Борисоглебского городского округа Воронежской области при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 36:04:2315019:27, площадью 4865297 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, местоположение: Воронежская обл., Борисоглебский р-н, в 11 км по направлению на восток от с. Чигорак Борисоглебского городского округа (извещение на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о торгах № 161121/0186756/01) необоснованной.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

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

Председатель Комиссии
Логошин

А.В.

Члены Комиссии
Колмаков
С.Г. Субботин

Р.В.