

РЕШЕНИЕ № 11-18/ов-т

о признании жалобы обоснованной

19 марта 2018 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:

- руководитель управления, председатель Комиссии;
- начальник отдела контроля обязательных процедур, член Комиссий;
- старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;

в присутствии:

-представитель комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области (доверенность № 10 от 09.01.2018),

рассмотрев жалобу на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 161117/0305313/02 на право заключения договора аренды земельного участка (Лот №1), руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

27.02.2017 в Саратовское УФАС России поступила жалоба (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области (далее – Комитет) при проведении аукциона по извещению № 161117/0305313/02 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. Заявитель указывает на то, что срок аренды земельного участка по Лоту №1 был определен Комитетом с нарушением требований пп.9 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при организации и проведении Аукциона нормы действующего законодательства нарушены не были.

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

16.11.2017 извещение № 161117/0305313/02 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.

Из извещения о проведении Аукциона следует, что земельный участок (Лот №1) площадью 2 473 919 кв.м. относится к землям сельскохозяйственного назначения и имеет вид разрешенного использования - сельскохозяйственные угодья (пашня). Для данного земельного участка в извещении определен коэффициент застройки - 0,07. Также в извещении указаны технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 17.01.2018 на участие в Аукционе по Лоту №1 была подана единственная заявка.

В ходе рассмотрения жалобы представитель Комитета представил Комиссии подписанный договор аренды земельного участка с кадастровым номером 64:05:250101:2.

В п.1.5 договора аренды установлено следующее: «Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: коэффициент застройки составляет 0,07».

Вместе с тем в ходе рассмотрения жалобы Комиссией было установлено следующее.

Из ст. 77 Земельного кодекса РФ следует, что землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Согласно ст.79 Земельного кодекса РФ сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

В соответствии с [п. 2 ст. 7](#) Земельного кодекса РФ правовой режим земель

определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Градостроительный [кодекс](#) Российской Федерации (далее - ГсК 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 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](#), [чч. 1](#), [6 ст. 36](#), [ч. 5 ст. 37](#)).

Таким образом, для 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 от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Также на заседании Комиссии представитель организатора торгов пояснил, что на данном земельном участке не предусмотрено размещение объектов капитального строительства, поскольку вид разрешенного использования земельного участка не предусматривает осуществление строительства.

Согласно пп.11 и пп.12 п.8 ст.39.8 Земельного кодекса 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, в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества, земельный участок представляется на срок не более чем три года.

Таким образом, довод Заявителя о неправомерном указании срока аренды земельного участка является обоснованным.

Как отмечалось ранее, со стороны единственного участника Аукциона и со

стороны Комитета 12.02.2018 был подписан договор аренды рассматриваемого земельного участка.

Согласно ст.26 Земельного кодекса РФ права на земельные участки, предусмотренные [главами III](#) и [IV](#) Земельного кодекса РФ, удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным [законом](#) «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст.51 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества.

В силу ст.433 Гражданского кодекса РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Статьей 609 ГК РФ регламентировано, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

На дату рассмотрения жалобы по существу 19.03.2018 представитель Комитета не представил документально подтвержденной информации о регистрации договора аренды №10 от 12.02.218.

В силу ч.12 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов действия (бездействие) которого обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления о поступлении жалобы обязан известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Согласно ч.19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном [ч. 11](#) ст.18.1, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Уведомлением Саратовского УФАС России от 02.03.2018 (исх.№02/2-861 от 02.03.2018) Аукцион был приостановлен в части заключения договора аренды.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 161117/0305313/02 на право заключения

договора аренды земельного участка (Лот №1), обоснованной

2. Выдать организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов по извещению № 161117/0305313/02.

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

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

ПРЕДПИСАНИЕ № 11-18/ов-т

19 марта 2018 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:

- руководитель управления, председатель Комиссии;
- начальник отдела контроля обязательных процедур, член Комиссии,
- старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;
- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

на основании своего решения № 11-18/ов-т от 19 марта 2018 года, принятого по результатам рассмотрения жалобы на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 161117/0305313/02 на право заключения договора аренды земельного участка (Лот №1), и в соответствии с пунктом 3¹ части 1 статьи 23 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов – Комитету по распоряжению муниципальной

собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области:

1.В срок до 19 апреля 2018 года отменить протоколы, составленные в ходе проведения Аукциона; внести изменения в извещение о проведении, привести его в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ; продлить срок подачи заявок на участие в Аукционе; уведомить лиц, подавших заявки на участие в Аукционе о новой дате рассмотрения заявок и необходимости внесения задатка; обеспечить дальнейшее проведение Аукциона в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ и решением Саратовского УФАС России №11-18/ов-т от 19.03.2018.

2.Разместить соответствующую информацию в информационно-коммуникационной сети «Интернет», где было опубликовано извещение о проведении Аукциона.

3.В срок до 23 апреля 2018 года сообщить об исполнении настоящего предписания, представив в Саратовское УФАС России документы, подтверждающие исполнение настоящего предписания.

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