

11 февраля 2019 года г. Волгоград

Решение по жалобе № 034/01/18.1-46/2019

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия Управления) в составе:

Председатель комиссии: Ячменева О.И. – заместитель руководителя управления;

Члены комиссии: Савинкова О.А. – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти,

Тибилова Э.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

рассмотрев по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу Р.Г.А. (далее – Заявитель) на действия организатора аукциона – администрации городского поселения Петров Вал Камышинского муниципального района Волгоградской области (ИНН 3410004808) при организации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 211218/1924002/01),

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 23.01.2019 (вх. № 530) поступила жалоба Заявителя на действия организатора аукциона – администрации городского поселения Петров Вал Камышинского муниципального района Волгоградской области (ИНН 3410004808, далее – Администрация) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 211218/1924002/01, размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№ 03-8/556 от 28.01.2019) направлено 28 января 2019 года в Администрацию, Заявителю по электронной почте. Уведомлением о продлении срока принятия решения по жалобе от 01.02.2019 № 03-8/713 срок принятия решения продлен до 12.02.2019, рассмотрение жалобы назначено на 11.02.2019. Рассмотрение жалобы состоялось 11.02.2019 в 11 часов 30 минут.

На рассмотрении присутствовали: Б. А.В. – представитель Администрации по доверенности от 29.01.2019 (до отложения), К. В.В. – представитель Администрации по доверенности от 09.01.2019 (до отложения) заявитель не явился (извещен надлежащим образом).

Обжалуемые торги – аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (далее – Аукцион):

Извещение № 211218/1924002/01 о проведении Аукциона (далее – Извещение) опубликовано 21.12.2018 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Официальный сайт торгов).

Организатор Аукциона – Администрация (далее – Организатор аукциона).

Аукцион проведен на основании постановления Администрации от 13.12.2018 № 221-п «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка». Аукцион является открытым по составу участников.

Предмет аукциона: право на заключение договора аренды земельного участка по адресу Волгоградская область, Камышинский район, г. Петров Вал, привокзальная площадь, в 10 м по направлению на юг от здания закусочной № 2, кадастровый номер <...> :10:200005:801, площадью 160,0 кв. м. Категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для эксплуатации магазина, обременения не зарегистрированы. Форма собственности – муниципальная. Срок аренды 10 лет.

Из жалобы Заявителя следует, что Организатор аукциона в нарушение требований пп. 9 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предоставляет участок в аренду на 10 лет, тогда как срок должен составлять не более 1 года 6 месяцев исходя из норм п. 8, 9 ст. 39.8 ЗК РФ.

Представителями Администрации представлены пояснения по жалобе исх. № 120 от 30.01.2019. Просят признать жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. В соответствии с п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 настоящей статьи.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в ст. 39.11 и ст. 39.12 ЗК РФ.

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 п. 8 и п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ.

В п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ установлено, что 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 муниципальной собственности договор аренды земельного участка, находящегося в 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.

Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении

классификатора видов разрешенного использования земельных участков» наименование вида разрешенного использования земельного участка для магазина, предусматривает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Приказ Минстроя России от 27.02.2015 № 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» (далее – Приказ) в п. 1 устанавливает, что 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 применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства, согласно приложению к настоящему приказу.

Приложение к Приказу закрепляет, что общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, месяцев объектов площадью до 1 500 м<sup>2</sup> составляет 9 месяцев, срок превышающий указанный срок в два раза 1 год 6 месяцев (18 месяцев).

Комиссия не может согласиться с позицией Администрации, что срок аренды участка не может составлять менее 1 года 6 месяцев. Из буквального толкования п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ следует, что договор аренды заключается ровно на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Таким образом, договор аренды земельного участка по адресу Волгоградская область, Камышинский район, г. Петров Вал, привокзальная площадь, в 10 м по направлению на юг от здания закуской № 2, кадастровый номер <...> :10:200005:801, площадью 160,0 кв. м. должен был составлять 1 год 6 месяцев, а не 10 лет. Организатор аукциона в нарушение требований пп. 9 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ предоставляет участок в аренду на 10 лет. Довод Заявителя обоснован.

2. ЗК РФ в п. 4 ч. 8 ст. 39.11 установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

В силу пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Исходя из положений указанной нормы ЗК РФ наличие сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

Таким образом, земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В Извещении указаны следующие параметры разрешенного строительства: земельный участок, в соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными Решением городского совета поселения Петров Вал № 18/3 от 26.12.2013 (в редакции Решения городского совета поселения Петров Вал № 11/1 от 08.11.2018), расположен в территориальной зоне (01) – общественно-деловой зоне застройки объектами общественно-делового назначения.

Из вышеуказанной информации не усматриваются сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства. Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением городского совета поселения Петров Вал № 18/3 от 26.12.2013 не являются общедоступными и не позволяют заявителям получить исчерпывающие сведения о возможности застройки участка.

Организатор аукциона в нарушение требований пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не указал в Извещении сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

3. В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 настоящего Федерального закона.

В связи с выявленными нарушениями в действиях Администрации, Комиссия приняла решение о выдаче предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений при проведении Аукциона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Р.Г.А. на действия организатора торгов городского поселения Петров Вал Камышинского муниципального района Волгоградской области при организации аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 211218/1924002/01), обоснованной.

2. Признать организатора аукциона – администрацию городского поселения Петров Вал Камышинского муниципального района Волгоградской области **нарушившей** подпункт 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать администрации городского поселения Петров Вал Камышинского муниципального района Волгоградской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу Волгоградская область, Камышинский район, г. Петров Вал, привокзальная площадь, в 10 м по направлению на юг от здания закусочной № 2, кадастровый номер <...> :10:200005:801.

4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела (дел) об административном правонарушении.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня его принятия.