

<...>

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/18.1- 1656/2023

Резолютивная часть решения оглашена 15 января 2024 г. Барнаул

В полном объеме решение изготовлено 18 января 2024

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – заместителя руководителя управления - начальника отдела контроля закупок,

Членов Комиссии:

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти,

от заявителя – <...> – не явился, к ВКС не подключился;

от организатора торгов – администрации Тальменского района Алтайского края (ИНН 2277002668, ОГРН 1022202733321) – без участия представителей,

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 13734-ЭП/23 от 21.12.2023), перенаправленную из ФАС России, на действия организатора торгов – администрации Тальменского района Алтайского края при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 22:47:130157:82, площадью 41979 кв.м,

расположенного в 1,22 км по направлению на юг от с.Озёрки Тальменского района Алтайского края (извещение № [21000013850000000015](#), лот №1), в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба <...> (вх. № 13734-ЭП/23 от 21.12.2023), перенаправленную из ФАС России, на действия организатора торгов – администрации Тальменского района Алтайского края при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 22:47:130157:82, площадью 41979 кв.м, расположенного в 1,22 км по направлению на юг от с.Озёрки Тальменского района Алтайского края (извещение № [21000013850000000015](#), лот №1).

Из содержания жалобы следует, что организатор торгов нарушил положения Земельного кодекса Российской Федерации, а именно пп. 8 п. 8 ст. 39, в связи с тем, что на земельном участке расположено капитальное сооружение. Сведения о наличии на земельном участке капитального сооружения не отражены организатором торгов на официальном сайте.

Кроме того, организатор торгов ошибочно установил срок аренды земельного участка – 5 лет 4 месяца. При этом согласно приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование» предполагает возможность строительства зданий и сооружений, а также возможность ведения сельского хозяйства. Согласно приложению к [Приказу](#) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 г. N 264/пр (далее - Приказ) срок устанавливается исходя из площади земельного участка. Площадь земельного участка по лоту № 1 - 41979 кв.м. Из положений п. 6 Приказа следует, что срок аренды должен составлять – 64 месяца. Таким образом, организатором торгов нарушен п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

По мнению заявителя, извещение о проведении торгов содержит не все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки.

27.12.2023 на заседании Комиссии УФАС заявитель на доводах жалобы настаивал.

Представители организатора торгов на заседание Комиссии УФАС не явились, к ВКС не подключились, ко дню заседания представили письменные возражения, из содержания которых следует, что у организатора торгов отсутствовала информация о наличии на земельном участке зданий, строений, объектов незавершенного строительства, в выписке из ЕГРН данные сведения также отсутствуют, на фото земельного участка, сделанном в период подготовки к проведению торгов какие-либо строения также отсутствуют. Фактически размещенные на земельном участке ангары не являются объектами недвижимости, представляют собой временные некапитальные сооружения, а в соответствии с п. 4.4.7 проекта договора аренды земельного участка на

арендатора возложена обязанность самостоятельно, за счет собственных средств освободить земельный участок от временных некапитальных строений. Срок аренды установлен в соответствии с [Приказом](#) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 г. N 264/пр для объектов площадью 30 000 кв.м и более. Договор заключен с единственным участником, 26.12.2023 осуществлена государственная регистрация права аренды земельного участка.

Кроме того, ко дню заседания Комиссии УФАС поступили письменные возражения относительно доводов жалобы от победителя торгов – <...>

В связи с необходимостью получения дополнительных документов от организатора торгов, руководствуясь ч. 14.1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», рассмотрение жалобы отложено до 14 часов 30 минут (время местное) 15.01.2024.

15.01.2024 заявитель на заседание Комиссии УФАС не явился, к ВКС не подключился.

Представители организатора торгов на заседание Комиссии УФАС не явились, е ВКС не подключились.

Изучив предоставленные сторонами доказательства и документы, имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

06.11.2023 на официальном сайте www.torgi.gov.ru, а также на ЭТП РТС-Тендер размещено извещение № 21000027190000000026:

Лот № 1: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 22:47:130157:82, площадью 41979 кв.м, расположенный в 1,22 км по направлению на юг от с.Озёрки Тальменского района Алтайского края (далее – Участок).

Цель предоставления Участка – строительство зданий для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. Разрешенное использование Участка – сельскохозяйственное использование. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Срок аренды – 5 лет 4 месяца.

Дата и время начала подачи заявок - 07.11.2023 08:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 01.12.2023 17:00 (МСК+4).

Дата проведения торгов - 07.12.2023 14:00 (МСК+4).

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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).

В [ст. 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации под градостроительным зонированием понимается зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов ([п. 6](#)); под территориальной зоной - зона, для которой в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты ([п. 7](#)); градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования 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, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения ([п. 9](#)).

Согласно [ч.ч. 1 и 3 ст. 36, п. п. 1 и 3 ч. 6 ст. 30](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительным регламентом определяется 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.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Под разрешенным использованием земельного участка понимаются все виды его разрешенного использования, предусмотренные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок ([Письмо](#) ФАС России от 25.09.2020 N ИА/83159/20, дела NN А60-10670/2017, А60-30216/2018, А60-46186/2018, А60-12538/2020, А60-20349/2020, А60-63314/2020, А60-63305/2020, А60-63304/2020, А60-66538/2021, Апелляционное [определение](#) ВС РФ от 14.06.2022 N АПЛ22-187), которые согласно [пп. 4 п. 21 ст. 39.11](#) ЗК РФ подлежат указанию в извещении о проведении аукциона.

Вместе с тем, в извещении о проведении Аукциона указан один вид разрешенного использования земельного участка: сельскохозяйственное использование.

Статьей 15 Правил землепользования и застройки установлены градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования.

1. Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях, занятых сельскохозяйственными угодьями и занятыми объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенными для ведения сельского хозяйства.

2. В состав зоны сельскохозяйственного использования входит:

СХ-1 – производственная зона сельскохозяйственных предприятий в границах населенного пункта;

СХ-2 – производственная зона сельскохозяйственных предприятий за границей населенного пункта;

СХ-3 – зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования:

СХ-1 – производственная зона сельскохозяйственных предприятий в границах населенного пункта:

- животноводство; научное обеспечение сельского хозяйства; хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; обеспечение сельскохозяйственного производства; склад.

СХ-2 – производственная зона сельскохозяйственных предприятий за границей населенного пункта:

- животноводство; научное обеспечение сельского хозяйства; хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; обеспечение сельскохозяйственного производства; склад.

СХ-3 – зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан:

- земельные участки (территории) общего пользования; земельные участки общего назначения; ведение огородничества; ведение садоводства.

Таким образом, в нарушение [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации организатором торгов в извещении о проведении аукциона (лот № 1) не указаны все виды разрешенного использования земельных участков.

В части доводов жалобы о нарушении срока аренды, Комиссией УФАС отмечает следующее.

В соответствии с [подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса

Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать информацию 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.

Так, согласно [пункту 9 статьи 39.8](#) Земельного кодекса Российской Федерации 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](#).

Согласно приложению к [Приказу](#) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 г. N 264/пр (далее - Приказ) срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно -строительного проектирования и строительства зданий, сооружений (за исключением уникальных объектов капитального строительства) объектами площадью 30 000 м² и более: 64 месяца.

В извещении о проведении аукциона указано: «Срок аренды – 5 лет 4 месяца», что нарушает требования п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно [пп. 8 п. 8 ст. 39.11](#) ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со [статьей 39.36](#) настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные [частью 11 статьи 55.32](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Комиссией УФАС установлено, что согласно извещению о проведении аукциона обременения участка отсутствуют.

Также Комиссия УФАС установила, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости сведения о наличии зарегистрированных прав на какие-либо объекты, расположенные в границах земельного участка, отсутствуют.

Документальных подтверждений наличия на земельном участке капитального строения заявителем в материалы дела не представлено, из фотографий, предоставленных заявителем видно, что на земельном участке, предположительно, расположен ангар, который не является объектом капитального строительства.

Таким образом, организатором торгов требование [пп. 8 п. 8 ст. 39.11](#) ЗК РФ при размещении извещения о проведении торгов не нарушено.

Кроме того, Комиссия УФАС отмечает, что жалоба поступила в ФАС России, после окончания срока подачи заявок (18.12.2023), заявку по лоту № 1 заявитель не подавал.

В соответствии с п. 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](#) Закона о защите конкуренции.

Однако, на заседании Комиссии УФАС было установлено, что по лоту № 1 по итогам проведения торгов с победителем торгов заключены договоры аренды земельного участка, согласно выписке из ЕГРН право аренды зарегистрировано – 26.12.2023, в связи с чем, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи предписания в соответствии с [частью 20 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу<...> – обоснованной.
2. Предписание не выдавать.
3. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу УФАС по Алтайскому краю для рассмотрения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности по ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

2024-349