Р Е Ш Е Н И Е № 064/01/18.1-363/2019

о признании жалобы обоснованной

19 августа 2019 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:

1. ... -заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;
2. ... -начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... -ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрела жалобу ... на действия организатора торгов – Администрации Самойловского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 210619/10989637/01 по продаже муниципального имущества (Лот № 1), руководствуясь ст. 18.1, п. 3^1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

02.08.2019 года в Саратовское УФАС России поступила жалоба ... (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Самойловского муниципального района Саратовской области (далее – организатор торгов) при проведении аукциона по извещению № 210619/10989637/01 по продаже муниципального имущества (Лот № 1) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении Аукциона организатором торгов было нарушено действующее законодательство, а именно: извещение о проведении Аукциона не содержит необходимой информации о максимальном проценте застройки в границах земельного участка, о водоотведении в случае наличия канализации; срок аренды в 49 лет и наличие в границах указанного земельного участка водного объекта противоречит действующему законодательству.

Заявитель на рассмотрение жалобы не явился. Доказательств в подтверждение своей позиции не представил.

Организатор торгов на рассмотрении жалобы не явился, представив возражения в адрес антимонопольного органа, согласно которым с доводами Заявителя не

согласился, пояснив, что при проведении Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было.

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

Довод Заявителя о том, что извещение о проведении Аукциона не содержит необходимой информации о максимальном проценте застройки в границах земельного участка, является обоснованным по следующим обстоятельствам.

21.06.2019 извещение № 210619/10989637/01 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, согласно которому **вид разрешенного использования** земельного участка с кадастровым номером 64:31:600103:29: **для сельскохозяйственного использования**.

Согласно извещению о проведении Аукциона, содержащимся в прикрепленном файле, предметом Аукциона по лоту №1 является право на заключение договора на аренды земельного участка с кадастровым номером 64:31:600103:29, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости **вид разрешенного использования** указанного земельного участка: **для сельскохозяйственного производства**.

Таким образом, в извещении о проведении Аукциона содержится противоречивая информация о виде разрешенного использования спорного земельного участка.

Согласно пп.4 п.21 ст. 19.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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).

При этом, организатором торгов не опровергается возможность строительства на спорном земельном участке.

В связи с этим, организатору торгов надлежало указать в извещении о проведении Аукциона сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Довод Заявителя о том, что извещение о проведении Аукциона не содержит необходимой информации о водоотведении **в случае наличия канализации**, является необоснованным в силу того, что согласно извещению о проведении Аукциона по лоту № 1: **сети водоснабжения и водоотведения отсутствуют**, вопрос водоснабжения и водоотведения должен решаться автономно. Для холодного водоснабжения объекта рекомендуется бурение водозаборной скважины; для канализирования объекта предусмотреть устройство герметического септика.

Довод Заявителя о том, что срок аренды в 49 лет указанного земельного участка нарушает действующее законодательство, является обоснованным по следующим обстоятельствам.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона срок аренды указанного земельного участка - 49 лет.

Согласно пп.11 п.8 ст. 39.8 ЗК 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, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 12 настоящего пункта.

Согласно п.9 ст. 39.8 ЗК РФ 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. В случае, предусмотренном пунктом 7.1настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Согласно пп.9 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе 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 Земельного кодекса РФ.

Сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений установлены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 № 137/пр (далее – Приказ № 137/пр).

Таким образом, срок аренды земельного участка формируется исходя из параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В связи с тем, что земельный участок передаются в аренду с возможностью

строительства зданий или сооружений, то срок аренды земельных участков должен быть рассчитан в порядке, установленном п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ и Приказом № 137/пр.

В соответствии со ст.38 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Извещение о проведении Аукциона не содержит вышеуказанных сведений, в связи с чем не представляется возможным сделать вывод о площади объекта капитального строительства.

Таким образом, исходя из данных, опубликованных в извещении о проведении Аукциона невозможно установить срок аренды с учетом требований п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.

Согласно письменным пояснениям и представленным доказательствам организатора торгов на указанном земельном участке водных объектов не имеется.

На рассмотрение жалобы Заявитель не явился, не представил доказательств, опровергающих данную информацию.

В связи с этим, довод Заявителя не нашел своего подтверждения в ходе рассмотрения жалобы.

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

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу ... на действия организатора торгов – Администрации Самойловского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 210619/10989637/01 по продаже муниципального имущества (Лот № 1) обоснованной.

2. Выдать организатору торгов - Администрации Самойловского муниципального района Саратовской области предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов.

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

Председатель Комиссии: ...

Члены Комиссии: ...

...