

ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
по Саратовской области

Тел.: (845-2) 27-96-42

410012, г. Саратов, ул. Вольская, 81 Факс: (845-2) 27-93-14

E-mail: to64@fas.gov.ru

Р Е Ш Е Н И Е № 064/10/18.1-755/2020

о признании жалобы необоснованной

9 июня 2020 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:

рассмотрев жалобу гр.Р. на действия организатора торгов – Территориального управления Росимущества в Саратовской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по Лоту №1 (извещение № 230320/0011191/01, Лот №1 выделен в извещение № 020620/0011191/01), руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

26.05.2020 в Саратовское УФАС России поступила жалоба гр.Р. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Территориального управления Росимущества в Саратовской области (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по Лоту № 1 (извещение № 230320/0011191/01, Лот №1 выделен в извещение № 020620/0011191/01).

Из жалобы Заявителя следует, что при организации и проведении аукциона организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при проведении аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было.

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

Из жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов нарушен пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, а именно не указаны сведения о параметрах разрешенного строительства, о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о плате за подключение.

23.03.2020 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено извещение № 230320/0011191/01 (Лот № 1 выделен в извещение № 020620/0011191/01) о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, Ртищевский район, Урусовское муниципальное образование, Ртищевский округ.

Согласно извещению о проведении Аукциона организатор торгов проводит Аукцион в соответствии с Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ, Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», на основании положения о Территориальном управлении, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 29.09.2009 № 278, распоряжением Территориального управления Росимущества в Саратовской области от 20.03.2020 № 64-22 – р «О проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений (заявок) о цене на право заключения договоров аренды земельных участков».

Довод Заявителя о том, что Организатор торгов в извещении не указал обязательные сведения, предусмотренные п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), является необоснованным в силу следующих обстоятельств.

Согласно выписке из ЕГРН, вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 64:30:090105:7 – для сортоиспытания плодово-ягодных культур.

По данным Организатора торгов, в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 (далее - Классификатор) сельскохозяйственное использование (код 1.0) включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

В классификаторе не содержится вид разрешенного использования «для сортоиспытания плодово-ягодных культур».

Пунктом 2 Классификатора установлено, что в соответствии с классификатором определяются виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые после вступления настоящего приказа в силу (после 22.12.2014).

Вид разрешенного использования спорного земельного участка определен до вступления в силу Классификатора.

Согласно письму Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № 01-00357-ГЕ/18 от 17 января 2018, разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации Классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия Классификатору.

Кроме того, согласно письму Администрации Ртищевского муниципального района Саратовской области от 27.02.2020 №01-21/696 участок, расположенный по адресу: Саратовская область, Ртищевский район, Урусовское муниципальное образование, Ртищевский округ, относится к сельскохозяйственным угодьям.

Аналогичную информацию содержит и извещение о проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений (заявок) о цене на право заключения договора аренды содержит информацию о том, что земельный участок (Лот №1) относится к сельскохозяйственным угодьям.

Согласно пп.4 п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

В соответствии с п. 1 и п. 2 ст. 7 Земельного кодекса земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

Земли, указанные в п. 1 ст. 7 Земельного кодекса, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. 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. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В соответствии со ст. 77 Земельного кодекса 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

Статьей 78 Земельного кодекса определено, что земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства).

Согласно п.6 ст.27 Земельного кодекса оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон об обороте земель).

В соответствии с п.1 ч.3 ст.1 Закона об обороте земель оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе сохранения целевого использования земельных участков.

В стратегии национальной безопасности Российской Федерации, утвержденной Указом Президента РФ от 31.12.2015 N 683 «О Стратегии национальной безопасности Российской Федерации», установлено, что продовольственная безопасность России должна обеспечиваться, в том числе, путем предотвращения истощения земельных ресурсов и сокращения сельскохозяйственных земель и пахотных угодий. При этом обеспечение продовольственной безопасности осуществляется за счет, в том числе, сокращения площадей сельскохозяйственных земель и пахотных угодий.

Согласно ч.1 ст.79 Земельного кодекса 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.

Учитывая, что угодья имеют приоритет в использовании в составе земель сельскохозяйственного назначения и подлежат особой охране, спорный земельный участок с указанным видом земель сельскохозяйственного назначения не может быть использован для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства, в связи с чем довод Заявителя является необоснованным.

Учитывая изложенное, на основании ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу гр.Р.на действия организатора торгов – Территориального управления Росимущества в Саратовской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по Лоту №1 (извещение № 230320/0011191/01, Лот №1 выделен в извещение № 020620/0011191/01), необоснованной.

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

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: