

РЕШЕНИЕ

Комиссии по контролю в сфере проведения торгов по делу

№ 012/01/18.1-625/2023

12 июля 2023 года г. Йошкар-Ола

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по контролю в сфере проведения торгов в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – заместителя руководителя – начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; членов Комиссии:

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

в присутствии: заявителя – <...>;

руководителя Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Администрации Медведевского муниципального района –

<...>;

рассмотрев жалобу <...> от 04.07.2023 на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Администрации Медведевского муниципального района при организации и проведении аукциона по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (извещение № 22000020040000000102 лоты № 4, № 6, № 7),

УСТАНОВИЛА:

26.06.2023 Комитетом по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Администрации Медведевского муниципального района на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 22000020040000000102 о проведении аукциона в электронной форме

по продаже земельных участков с кадастровыми номерами: 12:04:0211804:25 (лот № 1), 12:04:0211804:29 (лот № 2), 12:04:0240201:1445 (лот № 3), 12:04:0240201:297 (лот № 4), 12:04:0191301:172 (лот № 5), 12:04:0190601:304 (лот № 6), 12:04:0190601:289 (лот № 7) собственность на которые не разграничена.

Из части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) следует, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Так, в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл поступила жалоба <...>, перенаправленная ФАС России, на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Администрации Медведевского муниципального района при организации и проведении вышеуказанного аукциона.

Согласно доводам жалобы площадь земельных участков с кадастровыми номерами 12:04:0240201:297 (лот № 4), 12:04:0190601:304 (лот № 6), 12:04:0190601:289 (лот № 7) превышает площадь предельного максимального размера земельных участков для ведения садоводства (0,08 гектар), таким образом, на продажу выставлены лоты, которые не могут быть использованы по целевому назначению, таким образом, аукцион проводится с нарушением норм действующего законодательства.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл жалоба принята к рассмотрению.

Организатор торгов с доводом жалобы не согласился, представил письменные и устные пояснения, в которых просил признать жалобу необоснованной.

Заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив представленные документы и материалы, обсудив доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

23.06.2023 Администрацией Медведевского муниципального района Республики Марий Эл принято постановление № 964 о проведении аукциона по продаже указанных земельных участков.

Установлено, что земельные участки с кадастровыми номерами 12:04:0240201:297 (лот № 4) площадью 817 кв.м, 12:04:0190601:304 (лот № 6) площадью 1000 кв.м, 12:04:0190601:289 (лот № 7) площадью 1000 кв.м. поставлены на государственный учет 01.04.2001, имеют статус «актуальные, ранее учтенные», входят в состав Знаменского сельского поселения Медведевского муниципального района Республики Марий Эл.

Согласно нормам действующего законодательства образование земельных участков, предназначенных для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, должно осуществляться по правилам, предусмотренными главой 1.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), в том числе в части требований к образуемым земельным участкам, предусмотренными статьей 11.9 ЗК РФ.

Пунктами 1, 2 статьи 11.9 ЗК РФ установлено, что предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами, а те, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с ЗК РФ, другими федеральными законами.

Согласно пункту 3 части 2 статьи 30, части 1 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительный регламент является частью Правил землепользования и застройки и определяет 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.

На основании пунктов 8, 9 статьи 1, части 6 статьи 30

Градостроительного кодекса РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указывается в градостроительном регламенте в составе правил землепользования и застройки, утвержденном нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

В целях полного, всестороннего рассмотрения жалобы Марийским УФАС России сделан запрос в Министерство государственного имущества Республики Марий Эл о предоставлении сведений о нормативном правовом акте, устанавливающем максимальные и минимальные размеры земельных участков для ведения садоводства в Республике Марий Эл; распространяются ли на земельные участки со статусом «актуальные, ранее учтенные» нормы законодательства Республики Марий Эл или положения муниципальных нормативно правовых актов в части установления предельно максимального и минимального размера земельных участков для ведения садоводства.

Согласно ответу Министерства государственного имущества Республики Марий Эл предельные размеры земельных участков, которые могли быть предоставлены гражданину для ведения садоводства из находящихся в государственной и муниципальной собственности земель, были установлены статьей 5 Закона Республики Марий Эл от 21.06.2004 № 18-З «О предельных размерах земельных участков на территории Республики Марий Эл» и составляли: максимальный — 0,15 гектар, минимальный — 0,06 гектар. Данный закон утратил силу с 06.10.2015.

В настоящее время на территории Знаменского сельского поселения Медведевского муниципального района приняты и действуют правила землепользования и застройки, в соответствии с которыми предельный максимальный размер земельных участков с разрешенным использованием для ведения садоводства составляет 0,08 гектара, предельный минимальный — 0,03 гектара. Данные правила утверждены решением Собрания депутатов муниципального образования «Знаменское сельское поселение» Медведевского муниципального района Республики Марий Эл от 21.02.2019 № 220.

До введения вышеуказанных правил, действовали правила землепользования и застройки Знаменского сельского поселения, утвержденные Собранием депутатов «Знаменское сельское поселение» Медведевского муниципального района от 21.01.2013 №

141.

Согласно данным правилам предельный максимальный размер земельных участков с разрешенным использованием для ведения садоводства составлял 0,15 гектар, предельно минимальный — 0,06 гектар.

Согласно части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В связи с этим вновь установленные предельные размеры земельных участков не могут применяться к земельным участкам, площадь которых была определена до такого установления, в связи с чем к таким земельным участкам необходимо применять положения части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.

Как указывалось ранее, земельные участки с кадастровыми номерами 12:04:0240201:297 (лот № 4) площадью 817 кв.м, 12:04:0190601:304 (лот № 6) площадью 1000 кв.м, 12:04:0190601:289 (лот № 7) площадью 1000 кв.м. поставлены на государственный учет 01.04.2001.

Из изложенного следует, что на момент образования вышеуказанных земельных участков действовали нормы законодательства, согласно которым предельный максимальный размер земельных участков с разрешенным использованием для ведения садоводства составлял 0,15 гектар, предельно минимальный — 0,06 гектар.

Кроме того, пункт 8 статьи 39.11 ЗК РФ содержит перечень оснований, по которым земельный участок не может быть предметом аукциона.

Несоответствие размера земельного участка установленным требованиям к предельным (максимальным и минимальным) размерам земельных участков не препятствует проведению аукциона по продаже такого земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Таким образом, доводы заявителя о неправомерности выставления на аукцион данных земельных участков являются необоснованными.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной. На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Марийского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Решение Комиссии Марийского УФАС России по контролю в сфере проведения торгов может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

Члены комиссии: