

решение по делу № 071/10/18.1-
1168/2023

Организатору торгов:

Комитету имущественных и
земельных отношений
администрации

муниципального образования
Ясногорский район

ул. П. Смидовича, д. 8, г.
Ясногорск, Тульская область,
301030

Mo.yasnogorsk.kizo@tularegion.ru

Заявителю:

Ф.

г. Оренбург

Оператору ЭТП:

АО «Сбербанк-АСТ»

Большой Саввинский переулок, д.
12,строение 9, г. Москва 119435

info@sberbank-ast.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № 071/10/18.1-1168/2023

Резолютивная часть решения оглашена « 27 » ноября 2023 года

В полном объеме решение изготовлено « 28» ноября 2023 года

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее - Комиссия) в составе:

рассмотрев дело № 071/10/18.1-1168/2023 по жалобе Ф. (далее – Заявитель) (вх. № 8868-ЭП/23 от 17.11.2023) на действия комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район (далее – Организатор торгов) при проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 49 лет, предназначенного для сельскохозяйственного использования, из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 1 065 кв. м., с кадастровым номером 71:23:030202:1795, расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, МО Теляковское, восточнее земельного участка с К№ 71:23:030202:1565 (извещение № 22000159640000000276 от 21.09.2023, лот № 1) (далее – Аукцион) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – председателя комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район администрации муниципального образования Ясногорский район В.С. Сокуренок, без участия Заявителя и его представителей

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Рассмотрение жалобы назначено и проведено 27 ноября 2023 года в 16 часов 00 минут по адресу: г. Тула, ул. Жаворонкова, д. 2, каб. 39.

Доводы Заявителя сводятся к следующему.

Ф. не согласен со сроком аренды земельного участка (49 лет), полагает, что он должен быть определен на 2 года и 6 месяцев.

Кроме того, Заявитель сообщает, что в извещении о проведении Аукциона не указаны все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

По мнению Ф., извещение не содержит сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, вследствие чего земельный участок не мог быть предметом Аукциона.

Заявитель просит обязать Организатора торгов внести изменение в Извещение и выдать предписание.

Организатор торгов представил возражения на доводы жалобы, в которых сообщает, что с доводами жалобы не согласен, указывает, что предоставление земельного участка с кадастровым номером 71:23:030202:1795 с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного использования не предусматривает выпас или сенокосение; предоставление земельного участка путем проведения аукциона реализовывалось для неопределенного круга лиц.

На основании вышеизложенного, в соответствии со статьей 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) срок аренды - 49 лет.

В соответствии с целевым назначением земельных участков и разрешенным использованием строительство на земельных участках разрешается при соблюдении градостроительных регламентов.

Согласно части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатации объектов, строительства, в связи с чем извещение не содержит сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Статья 79 ЗК РФ регламентирует особенности использования сельскохозяйственных угодий и устанавливает, что 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.

Согласно статье 37 ГрК РФ виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами.

Для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительное зонирование не осуществляется и виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства не устанавливаются, вследствие этого они не могут быть изменены. На основании вышеизложенного изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 71:23:030202:1795 не предусмотрено в соответствии с действующим законодательством.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов поддержал доводы, изложенные в возражении, в полном объеме, в удовлетворении жалобы Заявителя просил отказать.

Согласно части 1 пункта 4.2 статьи 23 Закона о защите конкуренции в полномочия антимонопольного органа входит рассмотрение жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и

проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 установленных 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.

Комиссия, изучив материалы дела № 071/10/18.1-1168/2023, исследовав обстоятельства, документы и пояснения лиц, представленные в материалы дела, в соответствии с действующим законодательством установила следующее.

Порядок и организация проведения аукциона утверждены постановлением главы администрации муниципального образования Ясногорский район от 14.09.2023 № 1277 «О проведении электронного аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, МО Теляковское, восточнее земельного участка с К№ 71:23:030202:1565».

21.09.2023 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> Организатором торгов опубликовано извещение о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – Извещение).

Краткая информация об Аукционе:

Дата начала подачи заявок: 03.10.2023 в 09:00.

Дата окончания подачи заявок: 01.11.2023 в 18:00.

Дата рассмотрения заявок: 08.11.2023

Дата и время проведения Аукциона: 10.11.2023 в 11:00.

Предмет Аукциона: лот № 1 – право заключения договора аренды земельного участка сроком на 49 лет, предназначенного для сельскохозяйственного использования, из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 1 065 кв. м., с кадастровым номером 71:23:030202:1795, расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, МО Теляковское, восточнее земельного участка с кадастровым номером 71:23:030202:1565 (Извещение № 2000159640000000276 от 21.09.2023, лот № 1).

Довод Заявителя о том, что установление срока аренды данного земельного участка 49 лет противоречит действующему законодательству, является

необоснованным по следующим основаниям.

В соответствии с Извещением срок аренды указанного земельного участка - 49 лет, вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного использования.

Согласно подпунктом 11 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ, а также [пункту 3 статьи 9](#) Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" 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; для сенокосения и выпаса скота договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до трех лет.

Из материалов данного дела следует, что земельный участок с кадастровым номером 71:23:030202:1795 с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования» не предусматривает выпас или сенокосение.

Заключение договора аренды земельного участка относящегося к категории "земли сельскохозяйственного назначения" на срок менее трех лет, как указывает Заявитель, Земельным кодексом не предусмотрено.

Таким образом, установление срока аренды 49 в отношении земельного участка категории "земли сельскохозяйственного назначения", с кадастровым номером 71:23:030202:1795 не противоречит действующему законодательству.

Относительно довода жалобы об определении предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и отсутствия информации о возможном подключении (техническом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения Комиссией установлено следующее.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе 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).

Согласно Извещению, участок с кадастровым номером 71:23:030202:1795 расположен на землях из категории земель сельскохозяйственного назначения.

Частью 1 статьи 36 ГрК РФ установлено, что 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.

Параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства утверждаются в составе градостроительных регламентов и применяются в пределах границ соответствующей территориальной зоны в отношении определенной категории земель.

В соответствии с частью 6 статьи 36 ГрК РФ Градостроительные регламенты для рассматриваемой категории земель не устанавливаются.

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования Теляковское Ясногорского района, утвержденным решением Собрания представителей муниципального образования Ясногорский район от 24.10.2022 № 1573 «Об утверждении и изменений в Правилах землепользования и застройки муниципального образования Теляковское Ясногорского района» данный земельный участок отнесен к зоне СХ-1 (зона сельхозугодий).

Соответственно, строительство зданий, сооружений, объектов капитального строительства на данном участке невозможно.

Ввиду вышеизложенного, предельные параметры разрешенного строительства для вышеуказанного земельного участка не установлены.

Следовательно, довод Заявителя признается Комиссией необоснованным.

Довод Ф. о не указании Организатором торгов всех видов разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки Комиссия также считает необоснованным ввиду следующего.

В Извещении о проведении аукциона в строке "категория земель" указано "Земли сельскохозяйственного назначения", в строке "разрешенное использование земельного участка" указан вид: «Сельскохозяйственное использование».

Земли сельскохозяйственного назначения представляют собой особую категорию земельного фонда, действующим законодательством строго определен перечень оснований их использования.

Правовой режим сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения предусматривает приоритет в целевом использовании, их особую охрану, которая, в частности, выражается в недопущении выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота, осуществления их застройки, в том числе в целях использования в сельскохозяйственной деятельности (часть 1 статьи 79 ЗК РФ, части 1 и 4 статьи 36 ГрК РФ).

Зонирование территорий осуществляется в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. Под территориальными зонами понимаются зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты ([пункты 6 и 7 статьи 1](#) ГрК РФ).

Установлено, что спорный земельный участок расположен на землях сельскохозяйственного назначения за границами населенного пункта в территориальной зоне сельскохозяйственных угодий (СХ-1). Видами разрешенного использования земельного участка является "сельскохозяйственное использование".

Согласно пп. 3 п. 22 Порядка ведения ЕГРН, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающей содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающей содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающей содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки (утв. Приказом Росреестра от 01.06.2021 N П/0241, далее - Приказ N П/0241), В записи кадастра недвижимости о земельном участке указываются следующие дополнительные сведения:

- вид или виды разрешенного использования земельного участка путем указания: установленного вида разрешенного использования на основании соответствующего акта уполномоченного органа с указанием, в том числе реквизитов такого акта об установлении вида разрешенного использования; вида разрешенного использования земельного участка из числа видов разрешенного использования, предусмотренных градостроительным регламентом, и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок (с указанием реестрового номера границы территориальной зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН, посредством указания которого в том числе обеспечивается взаимосвязь записей раздела ЕГРН на земельный участок с записями реестра границ, или реквизитов решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении правил землепользования и застройки или о внесении изменений в них, если в реестре границ отсутствует запись о соответствующей зоне).

В ГПЗУ в соответствии с пп. 5 п. 3 ст. 57.3 ГрК РФ содержится информация об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок.

Источниками информации для подготовки ГПЗУ согласно п. 2 ст. 57.3 ГрК РФ являются: документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в ЕГРН, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Изучив информацию федеральной государственной информационной системе территориального планирования, правила землепользования и застройки МО Теляковское (градостроительный регламент для зоны СХ-1), а также сведения ЕГРН, Комиссия установила, что данные источники содержат указание на вид разрешенного использования земельного участка (соответственно): «зона

сельскохозяйственных угодий», "сельскохозяйственное использование".

В виду изложенного, Комиссия считает, что в рассматриваемых действиях комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район отсутствуют нарушения действующего законодательства и признает жалобу Ф. необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тульского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу Ф. (вх. № 8868-ЭП/23 от 17.11.2023) на действия комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район при проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 49 лет, предназначенного для сельскохозяйственного использования, из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 1 065 кв. м., с кадастровым номером 71:23:030202:1795, расположенного по адресу: Тульская область, Ясногорский район, МО Теляковское, восточнее земельного участка с К№ 71:23:030202:1565 (извещение № 22000159640000000276 от 21.09.2023, лот № 1) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

2023-7203