

«21» ноября 2016 года

г. Липецк

Резолютивная часть решения объявлена 21.11.2016.

Решение в полном объеме изготовлено 23.11.2016.

Комиссия Липецкого УФАС России по рассмотрению жалоб по процедуре, предусмотренной статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", в составе:

председатель Комиссии - И.В. Поткина –руководитель управления;

члены Комиссии:

Т.Н. Ролдугина – начальник отдела контроля закупок и торгов,

О.И. Злобина – ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и торгов,

в присутствии представителей администрации сельского поселения Вязовицкий сельсовет Долгоруковского муниципального района Липецкой области Российской Федерации – <...> (глава сельского поселения), <...> (по доверенности от 17.11.2016),

рассмотрев жалобу Глазунова С.Г. на действия организатора торгов – администрации сельского поселения Вязовицкий сельсовет Долгоруковского муниципального района Липецкой области Российской Федерации при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:06:1640802:259 площадью 113726+/- 2951 кв.м. из земель сельскохозяйственного назначения, местоположение – установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир село. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Липецкая область, р-н Долгоруковский, с/п Вязовицкий сельсовет, с.Вязовое (извещение №210916/15145588/01 от 21.09.2016 размещено на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее – аукцион),

#### У С Т А Н О В И Л А:

10.11.2016 в Липецкое УФАС России поступила жалоба от Глазунова С.Г. (далее по тексту- заявитель) на действия организатора торгов – администрации сельского поселения Вязовицкий сельсовет Долгоруковского муниципального района Липецкой области Российской Федерации (далее – организатор торгов) при проведении аукциона.

Жалоба подготовлена в соответствии с требованиями ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению.

Глазунов С.Г., уведомленный надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы, на рассмотрение жалобы не явился.

При рассмотрении указанной жалобы Комиссией Липецкого УФАС России объявлен перерыв до 14:30 час. 21.11.2016.

На заседании комиссии велась аудиозапись.

В жалобе заявителя указано, что им была подана заявка на участие в аукционе. Однако, в соответствии с протоколом № 2 ему было отказано в допуске к участию в торгах по основаниям, предусмотренным пп. 3 п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 9 Закона Липецкой области № 81-ОЗ «О правовом регулировании земельных отношений в Липецкой области», п. 5 ст. 4 Федерального закона № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве». С данным решением заявитель не согласен, поскольку указанные акты не распространяются на предмет аукциона.

Представители организатора торгов не согласны с жалобой, представили письменные возражения.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров предусмотрен статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Рассмотрев представленные документы, заслушав мнение представителей организатора торгов, Комиссия установила следующее.

На официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) организатором торгов размещено извещение № 210916/15145588/01 от 21.09.2016 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:06:1640802:259 площадью 113726+/-2951 кв.м. из земель сельскохозяйственного назначения, местоположение – установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир село. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Липецкая область, р-н Долгоруковский, с/п Вязовицкий сельсовет, с.Вязовое. Вид разрешенного использования – рыбоводство.

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 25.10.2016 на участие в аукционе поступило 3 заявки.

По результатам рассмотрения заявок комиссией организатора торгов принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе Комракову А.А. и Глазунову С.Г. В качестве основания в протоколе от 25.10.2016 указано: «пп. 3 п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 9 Закона Липецкой области № 81-ОЗ «О правовом регулировании земельных отношений в Липецкой области», п. 5 ст.

4 Федерального закона № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

Аукцион признан несостоявшимся.

В силу пункта 3 части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заявитель не допускается к участию в аукционе в случае подачи заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду.

Исходя из извещения о проведении аукциона и представленного организатором торгов кадастрового паспорта на земельный участок, следует, что в аренду сдается земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения.

Частью 1 статьи 77 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В силу части 1 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации **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):

крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

казачьими обществами;

опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

общинами [коренных малочисленных народов](#) Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Исходя из данного перечня следует, что земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться гражданами, но только ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество.

На рассмотрение жалобы организатором торгов представлена заявка заявителя,

в которой им не указано, что заявитель является главой крестьянского (фермерского) хозяйства и обращается от имени такого хозяйства.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве" личное подсобное хозяйство - форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Личное подсобное хозяйство ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства.

Статьей 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве" установлено, что для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок). Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Предоставление таких земель осуществляется в [порядке](#), установленном земельным законодательством. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га. Максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта Российской Федерации, но не более чем в пять раз. Указанные максимальные размеры не применяются в случае предоставления в безвозмездное пользование, аренду или собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с Федеральным [законом](#) "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

В силу части 3 статьи 9 Закона Липецкой области от 04.12.2003 N 81-ОЗ "О правовом регулировании земельных правоотношений в Липецкой области" максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 2,5 га.

Площадь земельного участка, сдаваемого в аренду по рассматриваемому аукциону, составляет 113726+/-2951 кв.м.

При таких обстоятельствах, поскольку заявитель не является крестьянским (фермерским) хозяйством, а размер площади сдаваемого организатором торгов в аренду земельного участка превышает максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное

хозяйство, то в данном случае организатор торгов правомерно отказал заявителю в допуске к участию в аукционе на основании пункта 3 части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, Комиссией Липецкого УФАС России в действиях организатора торгов при проведении аукциона установлено нарушение ч. 2 ст. 3 Земельного кодекса Российской Федерации, которое заключается в следующем.

Согласно извещению о проведении аукциона земельный участок предоставляется **для рыбоводства**.

В соответствии со статьей 2 Водного кодекса Российской Федерации водное законодательство состоит из настоящего Кодекса, других федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации. Нормы, регулирующие отношения по использованию и охране водных объектов (водные отношения) и содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать настоящему Кодексу.

Согласно статье 4 Водного Кодекса Российской Федерации (далее - ВК РФ) водное законодательство регулирует водные отношения. Имущественные отношения, связанные с оборотом водных объектов, определяются гражданским законодательством в той мере, в какой они не урегулированы настоящим Кодексом.

Учитывая изложенные требования законодательства, предоставление водного объекта в пользование должно по правилам, установленным водным законодательством, а также гражданским законодательством в части не урегулированной Водным кодексом Российской Федерации.

Предоставление водного объекта в пользование путем представления в аренду земельного участка, покрытого поверхностными водами, действующим законодательством не предусмотрено.

Кроме того, согласно ч. 2 ст. 102 Земельного кодекса РФ на землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

Частью 2 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что к отношениям по использованию и охране недр, водных объектов, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации применяются соответственно законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, об охране окружающей среды, об охране атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, специальные федеральные законы. К земельным отношениям нормы указанных отраслей законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством.

Согласно ст. 38 ВК РФ, исходя из условий представления водных объектов в

пользование, водопользование подразделяется на совместное водопользование, обособленное водопользование. Обособленное водопользование может осуществляться на водных объектах или их частях, находящихся в собственности физических лиц, юридических лиц, водных объектах или их частях, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных для обеспечения обороны страны и безопасности государства, иных государственных или муниципальных нужд, обеспечение которых исключает использование водных объектов или их частей другими физическими лицами, юридическими лицами, а также для осуществления аквакультуры (рыбоводства).

Как было указано ранее, земельный участок согласно извещению о проведении аукциона предоставляется **для рыбоводства**, то есть с целью использования водного объекта.

Водопользование прудом на балке б/н, под которым находится земельный участок, сдаваемый организатором торгов в аренду, является обособленным. Таким образом, представление водного объекта в пользование должно осуществляться с учетом требований норм водного законодательства.

В соответствии со ст. 6 ВК РФ поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Статьей 8 ВК РФ установлено, что пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено федеральными [законами](#).

В силу статьи 5 ВК РФ водные объекты в зависимости от особенностей их режима, физико-географических, морфометрических и других особенностей подразделяются на поверхностные водные объекты и подземные водные объекты. Поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии. К поверхностным водным объектам относятся:

- 1) моря или их отдельные части (проливы, заливы, в том числе бухты, лиманы и другие);
- 2) водотоки (реки, ручьи, каналы);
- 3) водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры, водохранилища);
- 4) болота;
- 5) природные выходы подземных вод (родники, гейзеры);
- 6) ледники, снежники.

Как следует из представленных организатором торгов документов, водный объект, расположенный на земельном участке, сдаваемом организатором торгов в аренду, относится к поверхностным водным объектам.

Статьей 102 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что земли, покрытые поверхностными водами, относятся к землям водного фонда. На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется формирование земельных участков.

Анализ приведенных выше норм позволяет сделать вывод, что, поскольку земельный участок под прудом является неотъемлемой частью пруда – водного объекта, их нельзя рассматривать как обособленные объекты. В связи с чем, к правоотношениям по использованию водного объекта применяются нормы водного, а не земельного законодательства.

При таких обстоятельствах, организатором торгов допущено нарушение ч. 2 ст. 3 Земельного кодекса Российской Федерации.

При рассмотрении вопроса о выдаче предписания об устранении установленного нарушения Комиссия Липецкого УФАС России установила, что по итогам аукциона организатором торгов и единственным участником заключен договор аренды земельного участка. В связи с чем предписание не может быть выдано.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия Липецкого УФАС России по рассмотрению жалоб по процедуре, предусмотренной статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

#### Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу Глазунова С.Г. на действия организатора торгов – администрации сельского поселения Вязовицкий сельсовет Долгоруковского муниципального района Липецкой области Российской Федерации при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:06:1640802:259 площадью 113726+/-2951 кв.м. из земель сельскохозяйственного назначения, местоположение – установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир село. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Липецкая область, р-н Долгоруковский, с/п Вязовицкий сельсовет, с.Вязовое (извещение №210916/15145588/01 от 21.09.2016 размещено на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) необоснованной.

2. В действиях организатора торгов установлено нарушение части 2 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Предписание об устранении выявленного нарушения не выдавать, поскольку по итогам аукциона заключен договор аренды земельного участка.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Липецкой области в течение трех месяцев со дня его принятия.

