

РЕШЕНИЕ № 95-17/ов-т

о признании жалобы необоснованной

25 сентября 2017 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. заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;
2. старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

представителя комитета инвестиционной политики и имущественных отношений Саратовской области,

рассмотрев жалобу Гр.Р. на действия организатора торгов – комитета инвестиционной политики и имущественных отношений Саратовской области при проведении открытого аукциона по извещению №030817/0171250/01 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, Аткарский район, тер. Озерное МО, секция X, контур 6, 7, 2 км северо-восточнее с. Озерное (Лот №1), руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

15.09.2017 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Гр.Р. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - комитета инвестиционной политики и имущественных отношений Саратовской области (далее – Комитет, организатор торгов) при проведении открытого аукциона по извещению №030817/0171250/01 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, Аткарский район, тер. Озерное МО, секция X, контур 6, 7, 2 км северо-восточнее с. Озерное (Лот №1) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении Аукциона организатором торгов было нарушено действующее законодательство. Извещение о проведении Аукциона не содержит информацию о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального

строительства, 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.

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

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при организации и проведении Аукциона нормы действующего законодательства нарушены не были.

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

04.08.2017 Комитетом было принято распоряжение №709-р об организации проведения торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности Саратовской области земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 64:03:130202:72 площадью 790 235 кв.м.

04.08.2017 извещение № 030817/0171250/01 о проведении Аукциона было опубликовано организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

Предметом Аукциона является право на заключение договора аренды (годовой размер арендной платы) земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 64:03:130202:72, площадью 790 235 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Саратовская область, Аткарский район, тер. Озерное МО, секция X, контур 6, 7, 2 км северо-восточнее с. Озерное, с целью использования: для сельскохозяйственного производства.

Согласно п.п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 или ведения дачного хозяйства).

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, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

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).

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 64:03:130202:72, площадью 790 235 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Саратовская область, Аткарский район, тер.Озерное МО, секция X, контур 6, 7,2 км северо-восточнее с.Озерное, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, цель использования: для сельскохозяйственного производства, в

извещение о проведении Аукциона указан в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости – для сельскохозяйственного производства (пашня).

По информации, представленной Комитетом (исх. № 6116 от 25.09.2017), вид использования земельного участка с кадастровым номером 64:03:130202:72 не предусматривает строительство зданий, сооружений.

Согласно п.6 ст.27 Земельного кодекса оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным [законом](#) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В соответствии с п.1 ч.3 ст.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» 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.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (далее – Классификатор), вид разрешенного использования «сельскохозяйственное использование» включает в себя не только осуществление хозяйственной деятельности на землях сельскохозяйственного назначения, но и размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Однако положения, установленные Классификатором, не могут быть применены к спорному земельному участку в силу следующего.

Согласно п. 2 ст. 7 Земельного кодекса земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, 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.

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).

Согласно пояснениям представителя организатора торгов, данным на рассмотрении жалобы, вид разрешенного использования спорного земельного участка определен до вступления в силу Классификатора.

В связи с чем, проведение аукциона по продаже права аренды на данный земельный участок осуществлено в целях сельскохозяйственного использования без права строительства здания, сооружения.

Исходя из приведенных норм права и учитывая, что оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе целевого использования земельных участков, принадлежность выставленного на аукцион земельного участка к землям сельскохозяйственного назначения предопределяет необходимость учета требований специального законодательства при решении вопроса о предоставлении его в аренду.

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

Согласно п.11 ч.8 ст.39.8 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно извещению о проведении аукциона срок аренды земельного участка составляет 20 лет.

В связи с чем, довод заявителя о нарушении п.9 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса является необоснованным.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу Гр.Р. на действия организатора торгов – на действия организатора торгов – комитета инвестиционной политики и имущественных отношений Саратовской области при проведении открытого аукциона по извещению №030817/0171250/01 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, Аткарский район, тер.Озерное МО, секция X, контур 6, 7,2 км северо-восточнее с.Озерное (Лот №1), необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех

месяцев со дня его принятия.