

## РЕШЕНИЕ

### Комиссии по контролю в сфере проведения торгов по делу № 012/01/18.1-30/2024

16 января 2023 года г. Йошкар-Ола

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

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

членов Комиссии:

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

<...> – ведущего специалиста-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти, при участии посредством видеоконференцсвязи представителя организатора торгов – Администрации Горномарийского муниципального района – <...> (по доверенности); в отсутствие заявителя – <...> надлежащим образом извещенного о дате, времени, месте рассмотрения дела; рассмотрев жалобу <...> от 28.12.2023 на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации Горномарийского муниципального района при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка, кадастровый номер: 12:02:0040301:1050 (извещение №21000001030000000065, лот №2),

### УСТАНОВИЛА:

17.11.2023 Администрацией Горномарийского муниципального района на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 21000001030000000065 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков.

По лоту № 2 на аукцион выставлен земельный участок общей площадью 6670 кв.м., с кадастровым номером 12:02:0040301:1050, из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по

адресу: Республика Марий Эл, Горномарийский р-н, д. Потереево, ул. Центральная, д.1, срок аренды - 49 лет, начальная цена - 3300,00 рублей. Шаг аукциона — 99,00 рублей.

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.

28.12.2023 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл поступила жалоба <...>.

По мнению заявителя, в извещении о проведении торгов по лоту № 2 указан срок аренды земельного участка, противоречащий земельному законодательству; в извещении о проведении аукциона указаны не все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки; извещение не содержит информации о размере вознаграждения оператора ЭТП; извещение не содержит информации о максимальных и (или) минимальных допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба принята к рассмотрению.

Представитель организатора торгов представил письменные пояснения и дополнения к ним, в которых выражает несогласие с доводами заявителя, на заседании Комиссии УФАС просил признать жалобу необоснованной.

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

1. Доводы заявителя о том, что срок аренды установлен не в соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) несостоятелен ввиду следующего.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать информацию о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.

Так, согласно пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного

проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

Согласно представленным Администрацией Горномарийского муниципального района документам спорный земельный участок является сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения (СХ-1).

Согласно пункту 1 статьи 79 ЗК РФ 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 пункту 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития.

В письме Минсельхоза России от 16.03.2018 № 15/265 «Об использовании земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для целей строительства сооружений, предназначенных для осуществления переработки и реализации сельскохозяйственной продукции» указано, что для размещения объектов по первичной переработке сельскохозяйственной продукции следует обратиться в орган местного самоуправления с целью изменения функциональной зоны размещения земельного участка с СХ-1 на СХ-2, в которой допускается строительство объектов капитального строительства.

Как следует из материалов дела организатор торгов установил срок аренды 49 лет.

Подпунктом 11 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ предусмотрено, что 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, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 12 настоящего пункта

Таким образом, на данном земельном участке не предусмотрено какое-либо строительство объектов капитального строительства, следовательно, довод заявителя является необоснованным. Организатор торгов установил срок аренды в соответствии с подпунктом 11 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ.

2. В жалобе Заявителя указано, что Извещение не содержит все виды разрешенного использования земельных участков, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

В подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе информацию о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

В соответствии с действующим на момент возникновения правоотношений Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Троицкопосадское сельское поселение», утвержденными решением Собрания депутатов Троицкопосадского сельского поселения №161 от 06.02.2013 установлено, что зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращая их занятия другими видами деятельности.

Пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ установлено, что 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.

Градостроительный кодекс Российской Федерации определяет градостроительное зонирование как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, которые включаются в правила землепользования и застройки и определяют 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. В данных регламентах указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны.

Таким образом, для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительное зонирование не осуществляется и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства не устанавливаются, вследствие этого они не могут быть изменены.

Следовательно довод жалобы является не обоснованным.

3. Как следует из доводов жалобы, извещение не содержит информацию о размере вознаграждения оператора ЭТП.

Согласно пункту 3.2. статьи 39.13 ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Постановлением Правительства РФ от 18.02.2023 №262 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 10 мая 2018 г. N 564» установлено право оператора взимать плату за участие при проведении электронного аукциона в соответствии с Земельным кодексом РФ с лица, с которым заключается договор по результатам аукциона.

Согласно ответу оператора ЭТП АО «Сбербанк-АСТ» в настоящее время взимание платы за участие по таким аукционам не установлено.

На сайте оператора ЭТП АО «Сбербанк-АСТ» содержится информация (<https://utp.sberbank-ast.ru/AP/NBT/Tariff/0/0/0/0>), что участие в торгах при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, проводимых в торговой секции, для участников бесплатное.

Поскольку электронная торговая площадка не взимает плату, данная информация не была размещена в Извещении.

Таким образом довод Заявителя признается Комиссией необоснованным.

4. Согласно доводу жалобы, извещение не содержит информации о

максимальных и (или) минимальных допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Исходя из подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе и 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).

Так как, какое-либо строительство на сельскохозяйственных угодьях в составе земель сельскохозяйственного назначения не предусмотрено, у организатора торгов отсутствует обязанность по указанию максимально и (или) минимально допустимых параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Таким образом, данный довод жалобы признается необоснованным.

Согласно части 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.

Доводы жалобы признаются Комиссией необоснованными.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Марийского УФАС России,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Федорова П.Н. необоснованной.
2. Требование о приостановлении процедуры проведения торгов отменить.

*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 (ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).*

Председатель комиссии

Члены комиссии: