

## РЕШЕНИЕ № 1-16/ов-т

### о признании жалобы необоснованной

09 февраля 2016 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. заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;
2. начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрела жалобу \_\_\_\_\_ на действия организатора торгов – администрации Липовского муниципального образования Марксовского муниципального района Саратовской области при проведении открытого аукциона по извещению № 251215/8930392/02 на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :20:033301:9, расположенного по адресу: Саратовская область, Марксовский район, бывшее хозяйство совхоз «Ильичевский», КФХ Рогознов Ю.Н., руководствуясь ст. 18.1, п. 3<sup>1</sup> ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

### УСТАНОВИЛА:

02.02.2016 в Саратовское УФАС России подана жалоба гр. \_\_\_\_\_ (далее – заявитель) на действия организатора торгов – администрации Липовского муниципального образования Марксовского муниципального района Саратовской области (далее – Администрация) при проведении открытого аукциона по извещению № 251215/8930392/02 на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :20:033301:9, расположенного по адресу: Саратовская область, Марксовский район, бывшее хозяйство совхоз «Ильичевский», КФХ Рогознов Ю.Н. (далее по тексту – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что Администрация при организации и проведении Аукциона нарушила действующее законодательство в части не соответствия вида разрешенного использования земельного участка, кадастровый номер <...> :20:033301:9, расположенного по адресу: Саратовская область, Марксовский район, бывшее хозяйство совхоз «Ильичевский», КФХ Рогознов Ю.Н. (далее -

земельный участок), видам разрешенного использования земельных участков, определяемых в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - приказ № 540); несоответствия площади предоставляемого в аренду земельного участка максимально допустимому размеру площади земельных участков сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), установленному законом Саратовской области от 30.09.2014 № 122-ЗСО «О земле» (далее – Закон о земле). По мнению заявителя, требование о получении согласия арендодателя на любые улучшения участка, в том числе возводить на участке здания, строения, сооружения и иные объекты недвижимости, установленное в п. 5.1.3 проекта договора аренды земельного участка, не соответствует разрешенному использованию земельных участков, согласно кодам 1.15 и 1.18 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом № 540. Также, как считает гр.

п. 5.1.4 проекта договора аренды земельного участка не соответствует п. 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс).

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

25.12.2015 извещение № 251215/8930392/02 о проведении торгов было опубликовано организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Официальный сайт).

Предметом Аукциона по Лоту № 1, согласно извещению № 251215/8930392/02, является право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :20:033301:9, расположенного по адресу: Саратовская область, Марксовский район, бывшее хозяйство совхоз «Ильичевский», КФХ Рогознов Ю.Н.

В соответствии с кадастровым паспортом земельного участка, вид разрешенного использования земельного участка – крестьянское (фермерское) хозяйство; дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости – 29.12.1999.

Согласно п. 2 приказа № 540, в соответствии с классификатором, утвержденным п. 1 настоящего приказа, определяются виды разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые после вступления настоящего приказа в силу.

Таким образом, довод заявителя о нарушении действующего законодательства в части несоответствия вида разрешенного использования земельного участка, кадастровый номер <...> :20:033301:9, расположенного по адресу: Саратовская область, Марксовский район, бывшее хозяйство совхоз «Ильичевский», КФХ Рогознов Ю.Н., видам разрешенного использования земельных участков, определяемых в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», а также довод заявителя о том, что требование о получении согласия арендодателя на любые

улучшения участка, в том числе возводить на участке здания, строения, сооружения и иные объекты недвижимости, установленное в п. 5.1.3 проекта договора аренды земельного участка, не соответствует разрешенному использованию земельных участков, согласно кодам 1.15 и 1.18 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом № 540, являются необоснованным, поскольку вид разрешенного использования данного земельного участка был определен до вступления в силу приказа № 540.

В соответствии с извещением № 251215/8930392/02, площадь земельного участка составляет 945 649 кв.м., что равно 94,5649 га.

Согласно ч. 1 ст. 4 Закона о земле, максимальный размер земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставляемого для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности равен 30 процентам от общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории одного муниципального района.

В соответствии с пояснениями Администрации (вх. № 578 от 09.02.2016), общая площадь сельскохозяйственных угодий Марксовского муниципального района Саратовской области составляет 251 110 га.

Таким образом, довод заявителя о нарушении действующего законодательства в части несоответствия площади предоставляемого в аренду земельного участка максимально допустимому размеру площади земельных участков сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), установленному законом Саратовской области от 30.09.2014 № 122-ЗСО «О земле», является необоснованным, так как площадь данного земельного участка составляет менее 30 процентов от общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Марксовского муниципального района Саратовской области.

В соответствии с п. 5.1.4. проекта договора аренды земельного участка, арендатор имеет право с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущества в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственные кооператив, в пределах срока договора аренды.

Согласно извещению № 251215/8930392/02, срок аренды составляет 49 лет.

В соответствии с п. 9 ст. 22 Земельного кодекса, при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в [пунктах 5 и 6](#) настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим

Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Согласно п. 5 ст. 22 Земельного кодекса, арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его [уведомления](#), если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

В соответствии с п. 6 ст. 22 Земельного кодекса, арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом.

Таким образом, довод заявителя о том, что п. 5.1.4 проекта договора аренды земельного участка не соответствует п. 9 ст. 22 Земельного кодекса, является обоснованным.

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

### **Р Е Ш И Л А:**

1. Признать жалобу гр. \_\_\_\_\_ на действия организатора торгов – администрации Липовского муниципального образования Марксовского муниципального района Саратовской области при проведении открытого аукциона по извещению № 251215/8930392/02 на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :20:033301:9, расположенного по адресу: Саратовская область, Марксовский район, бывшее хозяйство совхоз «Ильичевский», КФХ Рогознов Ю.Н., обоснованной.
2. Признать организатор торгов - администрацию Липовского муниципального образования Марксовского муниципального района Саратовской области нарушившей п. 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. Выдать организатору торгов - администрации Липовского муниципального образования Марксовского муниципального района Саратовской области

предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка заключения договора по результатам торгов, а именно: направить победителю торгов проект договора аренды земельного участка, приведя его положения в соответствие с требованиями п. 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

*Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

## **ПРЕДПИСАНИЕ № 11-16/ов-т**

09 февраля 2016 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. заместитель руководителя управления,  
председатель Комиссии;
2. начальник отдела контроля органов власти, член  
Комиссии;
3. старший государственный инспектор отдела  
контроля органов власти, член Комиссии,

на основании своего решения № 11-16/ов-т от 09 февраля 2016 года, принятого по результатам рассмотрения жалобы на действия организатора торгов – администрации Липовского муниципального образования Марксовского муниципального района Саратовской области при проведении открытого аукциона по извещению № 251215/8930392/02 на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :20:033301:9, расположенного по адресу: Саратовская область, Марксовский район, бывшее хозяйство совхоз

«Ильичевский», КФХ Rogoznov Ю.Н., и в соответствии с пунктом 3<sup>1</sup> части 1 статьи 23 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

Организатору торгов – администрации Липовского муниципального образования Марксовского муниципального района Саратовской области:

1. Устранить нарушения порядка заключения договора по результатам торгов, а именно: направить победителю торгов проект договора аренды земельного участка, приведя его положения в соответствие с требованиями п. 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

2. В пятидневный срок с момента заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :20:033301:9, расположенного по адресу: Саратовская область, Марксовский район, бывшее хозяйство совхоз «Ильичевский», КФХ Rogoznov Ю.Н., сообщить об исполнении настоящего предписания, представив в Саратовское УФАС России документы, подтверждающие исполнение настоящего предписания.

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

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: