



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Саратовской области

ул. Вольская, 81, г. Саратов, 410012  
тел.: (845-2) 27-96-42, факс: (845-2) 27-93-14  
e-mail: to64@fas.gov.ru

штамп  
регистрации

№ \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_

РЕШЕНИЕ 064/01/18.1-1628/2023  
о признании жалобы обоснованной

Администрация Питерского  
муниципального района Саратовской  
области  
413320, Саратовская обл, Питерский р-  
н, Питерка с, УЛИЦА ИМ ЛЕНИНА, д.  
101  
adm1011@yandex.ru

Федоров Павел Николаевич  
Orenfpn@mail.ru

АО "СБЕРБАНК - АСТ"  
пер. Большой Саввинский, д. 12, стр. 9,  
г. Москва, 119435

ko@sberbank-ast.ru

**РЕШЕНИЕ 064/01/18.1-1628/2023**  
**о признании жалобы обоснованной**

20 декабря 2023 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. П.Э. Кошманов – заместитель руководителя, председатель Комиссии;
2. И.К. Маклецова – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. А.П. Алексеев – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

Кистановой Л.В. – представителя Администрации Питерского муниципального района Саратовской области (доверенность №6792 от 20.12.2023);

Строгановой Н.И – представителя Администрации Питерского муниципального района Саратовской области (доверенность №6792 от 20.12.2023),

рассмотрев жалобу Федорова П.Н. на действия Администрации Питерского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка №21000028480000000014, лот № 1, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)



2023-11177

## УСТАНОВИЛА:

05.12.2023 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Федорова П.Н. (далее – Заявитель) на действия Администрации Питерского муниципального района Саратовской области (далее – Организатор аукциона) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка № 21000028480000000014, лот № 1 (далее - Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что Организатором аукциона были допущены нарушения действующего законодательства.

*Изучив представленные сведения и документы, Комиссия пришла к следующим выводам.*

23.10.2023 на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено извещение №21000028480000000014 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – Извещение).

Предметом Аукциона является земельный участок из земель, государственная собственность на которые не разграничена, категория земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, с кадастровым номером 64:26:080636:328, общей площадью 1080 квадратных метров, расположенный по адресу: Саратовская область, Питерский муниципальный район, сельское поселение Питерское, с. Питерка, пер. им. Кирова, з/у 8 Б.

Как указывает Заявитель, Извещение не содержит информацию о размере вознаграждения оператору ЭТП.

Согласно п. 3.2. ст. 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.

Согласно пояснениям Организатора аукциона, электронная торговая площадка не взимает плату с победителя электронного аукциона. Плата оператору электронной площадки за участие в аукционе, взимаемая с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с п. 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор аренды такого участка, на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ» не установлена.

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

Заявитель на рассмотрении жалобы не присутствовал, доказательств, опровергающих пояснения Организатора аукциона, не представил.

Таким образом, данный довод жалобы признается необоснованным.

Как следует из доводов жалобы, Организатор аукциона неверно определил срок аренды земельного участка.

Согласно подп. 9 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

Из положений п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ следует, что 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. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

В соответствии с информацией, представленной в Извещении, срок аренды земельного участка по лоту №1 составляет 5 лет.

Согласно п. 1 Приказа Минстроя России от 15.05.2020 №264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (далее – Приказ) 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 Земельного кодекса Российской Федерации), применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства, согласно приложению к

настоящему приказу. Вводимый настоящим приказом срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, не применяется при выполнении инженерных изысканий, осуществлении архитектурно-строительного проектирования и строительства уникальных объектов капитального строительства.

В соответствии с Приложением «Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений (за исключением уникальных объектов капитального строительства)» к Приказу на объекты площадью от 1 500 м<sup>2</sup> до 5 000 м<sup>2</sup> срок, Общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений составляет 29 месяцев.

Таким образом, на основании п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ, срок аренды земельного участка должен составлять 58 месяцев или 4 года и 8 месяцев, когда как в извещении срок аренды указан 5 лет.

В связи с вышеизложенным Комиссия делает вывод о нарушении Организатором аукциона при указании срока аренды земельного участка по лоту №1.

При таких обстоятельствах, довод жалобы признается обоснованным.

Согласно доводу Заявителя, Организатором аукциона не указаны все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки.

Исходя из подп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, 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).

В соответствии с ч. 2 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно с ч. 2 ст. 30 ГрК РФ Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

Согласно п. 1 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Как следует из пояснения Организатора аукциона, согласно правилам землепользования и застройки Питерского района Саратовской области от 21.12.2012 №20-4, Извещение содержит информацию о виде разрешенного использования земельного участка «Магазины» с территориальной зоной ОД-2 (Зона специализированной общественной застройки), что подтверждается информацией в Извещении.

В ст. 28. «Правил землепользования и застройки территории села Питерка Питерского муниципального образования Питерского муниципального района Саратовской области» определены виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории села Питерка.

Так, в состав основного вида: «общественно-деловые зоны» - ОД, входит вспомогательный вид ОД-2 – зона обслуживания и деловой активности местного значения.

Таким образом, Организатором аукциона указаны все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренных ППЗ, что говорит об отсутствии нарушения со стороны администрации Питерского муниципального района Саратовской области.

В связи с вышеизложенным, довод Заявителя признается необоснованным.

Как следует из жалобы Заявителя, Организатором аукциона был прекращен прием документов ранее чем за 5 дней до дня проведения торгов.

Согласно п.4 ст. 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Из информации, размещенной на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), а также на сайте электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ», дата и время окончания приема заявок: 22.11.2023. Дата проведения торгов: 30.11.2023.

Исходя из вышеизложенного, прекращение приема документов было осуществлено в нарушение п.4 ст. 39.12 ЗК РФ за 7 дней до дня проведения аукциона. Данный факт не был опровергнут Организатором аукциона.

Таким образом, данный довод жалобы признается обоснованным.

Организатор аукциона на рассмотрении жалобы пояснил, что по результатам данного аукциона был определен победитель и заключен договор, в связи с чем Комиссия решила предписание об устранении выявленных нарушений порядка организации и проведения торгов не выдавать.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции», Комиссия

## РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Федорова П.Н. на действия Администрация Питерского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка №21000028480000000014, лот № 1 обоснованной.

2. Признать в действиях Организатора аукциона нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

3. Предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов Организатору аукциона не выдавать в связи с заключением договора.

4. Передать материалы жалобы уполномоченному лицу Саратовского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждения дела об административном правонарушении.

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

Председатель комиссии

Кошманов П.Э.

Место для подписи:

Кошманов П. Э.

Члены комиссии:

Маклецова И.К

Место для подписи:

Маклецова И. К.

Алексеев А.П.

Место для подписи:

Алексеев А. П.

Исп.Алексеев А.П.  
тел.(8452) 27-58-31 доб.129