



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 _____

Администрация Ивантеевского
муниципального района Саратовской
области
413950, Саратовская обл, Ивантеевский
р-н, с Ивантеевка, ул Советская, д. 14
iva_omo@rambler.ru iva_omo@mail.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 064/01/18.1-1487/2023 о признании жалобы обоснованной

22 ноября 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:

Кузнецовой И.Ш. – представителя Администрации Ивантеевского муниципального района Саратовской области (доверенность от 04.10.2023), рассмотрев жалобу Федорова П.Н. на действия Администрации Ивантеевского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка № 21000021410000000020, лот № 1, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:



2023-9983

15.11.2023 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Федорова П.Н. (далее – Заявитель) на действия Администрации Ивантеевского муниципального района Саратовской области (далее – Организатор аукциона) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка № 21000021410000000020, лот № 1 (далее - Аукцион).

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

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

05.10.2023 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено извещение №21000021410000000020 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – Извещение).

Предметом Аукциона является Земельный участок с кадастровым номером 64:14:021201:428, расположенный по адресу: Саратовская область, Ивантеевский район, ст.Тополек, в 120м на юго-восток от земельного участка с кадастровым номером 64:14:021201:106, категория земель "Земли сельскохозяйственного назначения", вид разрешенного использования "Для сельскохозяйственного производства".

Как указывает Заявитель, Извещение о проведении Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

В соответствии с подп. 4 п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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).

Согласно 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.

В соответствии с п. 1 ч.1 ст. 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных

видов существующего и планируемого использования земельных участков.

Согласно ч. 2 и ч.6 ст. 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 30 ГрК РФ правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Таким образом, по мнению Заявителя, Организатор аукциона в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Согласно пояснениям Организатора аукциона, извещение о проведении аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, так как в правилах землепользования и застройки виды разрешенного использования устанавливаются в отношении каждой территориальной зоны. На данный земельный участок (Лот №1), территориальная зона не установлена правилами, соответственно вид разрешенного использования установлен в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее – Приказ Росреестра).

Таким образом, поскольку для данного земельного участка не установлены правила землепользования и застройки, в качестве вида разрешенного использования земельного участка был выбран основной вид: «Сельскохозяйственной использование», без указание дополнительных видов, указанных в Приказе Росреестра.

Заявитель на рассмотрении жалобы не присутствовал, не опроверг пояснения Организатора аукциона, не представил доказательств в обоснование своего довода.

При таких обстоятельствах довод жалобы признается необоснованным.

Согласно доводам Заявителя, извещение не содержит обязательную в соответствии с земельным законодательством информацию.

В силу 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).

Согласно подп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений

Извещение, по мнению Заявителя, не содержит информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Согласно пояснениям Организатора аукциона, предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне, утвержденной правилами землепользования и застройки.

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

На данный земельный участок территориальная зона не установлена, соответственно параметры разрешенного строительства отсутствуют.

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

Таким образом, данный довод признается необоснованным.

Согласно доводам жалобы, Извещение содержит требования к содержанию заявки, не соответствующие земельному законодательству.

Исходя из п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе, заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно п. 1.1. ст. 39.12 Для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4

статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

Согласно п.3 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Исходя из Извещения о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – Извещение), заявка подается путем заполнения ее электронной формы с приложением электронных образов необходимых документов (заявка на участие в электронном аукционе и приложения к ней на бумажном носителе, преобразованные в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенных электронной подписью претендента либо лица, имеющего право действовать от имени претендента:

физические лица:

- копию всех листов документа, удостоверяющего личность;

Согласно пояснениям Организатора аукциона, требования к физическим лицам установлены в соответствии со ст. 39.12 ЗК РФ.

Так, на основании Извещения к физическому лицу предъявляется требование представить копию всех листов документа, удостоверяющего личность, что соответствует подп. 2 п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ.

Согласно положению Извещения, юридические лица представляют:

- заверенные копии учредительных документов;

- документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо);

- документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (заверенная печатью (в случае наличия) организации копия решения о назначении этого лица или о его

избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

Данные требования противоречат п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ, поскольку документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица не является обязательным для представления.

При таких обстоятельствах, довод жалобы признается обоснованным.

Исходя из доводов жалобы, 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, 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. Данная информация была получена от электронной торговой площадки путем обращения Организатора аукциона.

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.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе №2100002141000000002000101 от 02.11.2023 на участие в Аукционе подано 19 заявок, в том числе заявка Заявителя, все заявки были допущены до участия в Аукционе.

При таких обстоятельствах Комиссия решила предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов Организатору аукциона не выдавать, поскольку выявленное нарушение не повлияло на результат торгов.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Федорова П.Н. на действия Администрации Ивантеевского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка № 21000021410000000020, лот № 1 обоснованной.

2. Признать в действиях Организатора торгов 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 тем, что выявленное нарушение не повлияло на результат торгов.

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

Члены комиссии:

Маклецова И.К.

Алексеев А.П.