

Муниципальное учреждение
«Администрация
Вахонинского сельского
поселения
Россия, Тверская область
171285, Конаковский район
д. Вахонино, Дорожный проезд, стр.2
тел. 61-631, 61-634
admvaonino@mail.ru

01 ИЮЛ 2022

В Управление Федеральной
антимонопольной службы по Тверской
области

170100 г.Тверь ул.Советская 23

Прошу Вас провести проверочные мероприятия и применить исчерпывающие меры реагирования в отношении Администрации Конаковского района и отдела по Управлению имуществом и земельными отношениями в связи со следующими нарушениями, допущенными при реализации земельного участка с кадастровым номером 69:15:0000020:3504.

Согласно извещению о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка и права на заключение договоров аренды земельных участков, в отношении Лота № 1 представлена следующая информация: ЛОТ 1. Земельный участок, находящийся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю, с кадастровым № 69:15:0000020:3504 площадью 183572 кв.м.

Адрес: Тверская область, Конаковский район, Вахонинское сельское поселение, в районе д. Щелково

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства

Начальная стоимость 7447000 рублей

Сумма задатка 1489400 рублей

Шаг аукциона 223400 рублей

Основание для проведения торгов: Постановление Администрации Конаковского района Тверской области № 335 от 14.04.2022 года.

Иная информация в отношении земельного участка, являющегося предметом аукциона по Лоту № 1, отсутствует. Далее в извещении представлена общая информация для всех 3 лотов.

К купле-продаже земель сельскохозяйственного назначения применяются правила, предусмотренные гражданским и земельным законодательством для купли-продажи земельных участков (недвижимости) с учетом особенностей, определенных нормами Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон N 101-ФЗ), а именно:

- иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов не могут быть покупателями земельных участков из земель с/х назначения (ст. 3 Закона N 101-ФЗ);

- не допускается купля-продажа земельных участков с/х назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют требованиям, установленным законом. Минимальные размеры образуемых земельных участков

устанавливаются законами субъектов РФ. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта РФ равным не менее чем 10 процентам общей площади с/х угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков. (п. 1 и п. 2 ст. 4 Закона N 101-ФЗ).

В извещении отсутствует информация об ограничении права определенной категории граждан быть участниками аукциона по продаже земельного участка.

Следует отметить, что порядок подготовки, организации и проведения аукциона по продаже или аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентируется ст. 39.11-39.13 ЗК РФ.

Согласно п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 извещении указано, что земельный участок (Лот № 1) имеет вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

Вместе с тем, Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412, такой вид разрешенного использования земельных участков не предусмотрен.

В соответствии с ранее действовавшим Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540, вид разрешенного использования земельного участка, как "сельскохозяйственное производство" предполагал использование земельного участка для ведения сельского хозяйства, включающего в себя растениеводство, овощеводство, животноводство и т.д., в том числе и для размещения зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Однако, согласно Правил землепользования и застройки Вахонинского сельского поселения Конаковского района Тверской области, указанный земельный участок расположен в территориальной зоне СХ-2 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ.

Зона выделена для обозначения сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (включает в себя земельные участки крестьянско-фермерских хозяйств).

Градостроительные регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков в данной зоне определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Тверской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 40 Земельного кодекса РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Согласно ч. 1, ч. 2 ст. 77 Земельного кодекса РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей, в составе которых выделяются сельскохозяйственные угодья.

Часть 4 ст. 78 Земельного кодекса РФ определяет особенности использования сельскохозяйственных угодий и устанавливает, что 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. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

На основании ч. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ 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 (далее - ГК РФ) 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.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами (п. 6 ст. 1, п. 3 ч. 2 и ч. 6 ст. 30, ч. 1, 6 ст. 36, ч. 5 ст. 37 указанного кодекса).

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. Запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства, а также применение порядка принятия решений об изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренного п. 3 ч. 1 ст. 4 Федерального закона "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".

Кроме того, в силу п. 3. ст. 1 Закона N 101-ФЗ при продаже земель сельскохозяйственного назначения должны соблюдаться принципы сохранения целевого использования земельных участков.

В связи с вышеизложенным, были допущены следующие нарушения требований законодательства, которые могут повлечь ограничения конкуренции:

1. В извещении должно быть указано, в какой территориальной зоне расположен земельный участок, и что строительство на указанном участке не допускается.

2. В извещении должны быть отражены требования к участникам (не все категории граждан могут участвовать).

3. В связи с тем, что согласно ПЗЗ, земельный участок расположен в зоне, выделенной для обозначения сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (включает в себя земельные участки крестьянско-фермерских хозяйств), продажа участка должна осуществляться с учетом ст. 39.18 ЗК РФ, регламентирующей особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам **и крестьянским (фермерским)**

хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Сообщение, содержащее информацию о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления, на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, Администрацией Конаковского района (Комитетом по управлению имуществом) не размещалась.

Нарушение порядка проведения торгов может привести к ограничению доступа к участию в торгах и может содержать признаки нарушения статей 15, 17 Закона о защите конкуренции.

4. Согласно п. 5 ч. 8 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

В настоящем случае, вид разрешенного использования земельного участка («для сельскохозяйственного производства» - предусматривает возможность размещения зданий и сооружений) не соответствует целям использования (градостроительный регламент не установлен – строить нельзя) и соответственно указанный участок не может быть предметом аукциона.

Согласно ч. 24 ст. 39.11 ЗК РФ, уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

5. Порядок перечисления задатка не корректный, так как предусматривает возможность допустить к участию в аукционе лицо, задаток которого на момент его проведения не будет зачислен на расчетный счет организатора торгов.

На основании вышеизложенного, прошу Вас привлечь виновных лиц к предусмотренной законом ответственности, а также приостановить проведение торгов на период проведения проверочных мероприятия до вынесения решения по их итогам.

Глава Вахонинского
сельского поселения



О.В.Селина