



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 064/01/18.1-9/2024 о
признании жалобы обоснованной

Цаплин Р.Н.
roman110684@yandex.ru

Администрация Пугачевского
муниципального района Саратовской
Области
zem64@inbox.ru

ООО «РТС-тендер»
наб. Тараса Шевченко, д. 23А, 25 этаж,
помещ. 1, г. Москва, 121151

ko@rts-tender.ru

РЕШЕНИЕ 064/01/18.1-9/2024 о признании жалобы обоснованной

19 января 2024 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:

Цаплина Р.Н. – заявителя (паспорт обозревался);

Лукиянова Д.С. – представителя Администрации Пугачевского муниципального района Саратовской области (доверенность №1 от 11.01.2024),

рассмотрев жалобу Цаплина Р.Н. на действия организатора торгов – Администрации Пугачевского муниципального района Саратовской области при проведении электронного аукциона на право заключение договоров аренды земельных участков №21000028300000000052, Лот №1-4, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)



2024-499

УСТАНОВИЛА:

26.12.2023 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Цаплина Р.Н. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Пугачевского муниципального района Саратовской области (далее-Организатор торгов) при проведении электронного аукциона на право заключение договоров аренды земельных участков №21000028300000000052, Лот №1-4.

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

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

13.11.2023 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено извещение №21000028300000000052 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – Извещение).

Предметом Аукциона по лоту № 1 является земельный участок с кадастровым номером 64:46:010517:384, расположенный по адресу: Саратовская область, город Пугачев, ул. Топорковская, в 42м на северо-восток от жилого дома № 200.

Предметом Аукциона по лоту № 2 является земельный участок с кадастровым номером 64:46:010517:385, расположенный по адресу: Саратовская область, город Пугачев, ул. Топорковская, в 33м на северо-восток от жилого дома № 200. Сведения об ограничениях (обременениях) прав в использовании земельного участка отсутствуют.

Предметом Аукциона по лоту № 3 является земельный участок с кадастровым номером 64:27:200101:644, расположенный по адресу: Саратовская область, Пугачевский район, Рахмановское муниципальное образование, с. Новая Порубежка, в 170м на север от жилого дома по ул. Советская д.51/1.

Предметом Аукциона по лоту № 4 является земельный участок с кадастровым номером 64:27:000000:4169, расположенный по адресу: Саратовская область, Пугачевский р-н, в 850 м на юг от п. Тургеневский.

Согласно доводу жалобы, извещение о проведении Аукциона не содержит 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 торгов, вид разрешенного использования для земельных участков был определен в соответствии с правилами землепользования и застройки, размещенными на сайте администрации района.

Согласно АУКЦИОННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ Администрации Пугачевского муниципального района Саратовской области (далее – Документация) разрешенное использование земельного участка по лоту №1 и лоту №2 «для индивидуального жилищного строительства», по лоту №3: «обеспечение сельско-хозяйственного производства».

В ст. 63 Правил землепользования и застройки муниципального образования город Пугачев Пугачевского муниципального района Саратовской области (далее – Правила землепользования) установлена жилая зона Ж1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами с перечнем основных, условно-разрешенных и вспомогательных видов разрешенного использования.

Так, вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)» является одним из основных видов разрешенного использования, однако остальные виды разрешенного использования Организатором торгов в Документации указаны не были.

В ст. 67 Правил землепользования установлены зоны сельскохозяйственного использования, а именно зона СХ2 - Производственная зона сельскохозяйственных предприятий.

Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18) является основным и не единственным разрешенным видом использования, однако Документацией Организатора торгов установлен только один вид.

Согласно Письму ФАС России № ИА/83159/20 «О направлении рекомендаций по вопросу указания в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных правилами землепользования и застройки» предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами

землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Присутствующий на рассмотрении жалобы Организатор торгов доказательств иного не представил, в виду чего довод жалобы признается обоснованным.

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 п. 26.1. Регламента работы электронной площадки «РТС-тендер» (далее – Регламент) указано, что размер вознаграждения за Услуги Оператора ЭП определяется в соответствии с Тарифами на условиях Разового оказания услуг или приобретения Подписки на оказание услуг (в форме лимитного (пакетного) или безлимитного Тарифа).

Исходя из п. 8 «Размер взимаемой с победителя электронного аукциона платы» Документации допускается взимание оператором ЭП с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор купли-продажи земельного участка или договор аренды такого участка, платы за участие в электронном аукционе в порядке, размере и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и Регламентом ЭП.

Согласно пояснениям Организатора торгов, у электронной торговой площадки РТС-Тендер установлены специальные условия взимания вознаграждения за оказание разовых услуг, основанные на тарифных планах. На основании этого Организатор торгов не может указать размер вознаграждения, однако разместить информацию о наличии взимаемой с победителя электронного аукциона платы на основании Регламента возможно, что и было сделано Организатором торгов.

Заявитель данную позицию не опроверг, доказательств иного не представил.

Таким образом данный довод жалобы признается необоснованным.

Как следует из доводов жалобы, Организатор торгов неверно определил срок аренды земельных участков.

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.

Как пояснил Заявитель, по лоту №1-4 Организатором торгов в Документации неверно установлен срок аренды.

Срок аренды земельных участков установлен Документации и составляет:

64:46:010517:384 – 20 лет

64:46:010517:385 – 20 лет

64:27:200101:644 – 10 лет

64:27:000000:4169 – 20 лет

В соответствии с пп.3 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

Согласно Документации разрешенное использование земельного участка по лоту №1 и лоту №2: «для индивидуального жилищного строительства».

Таким образом, в соответствии с пп.3 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ срок аренды по лоту №1 и лоту №2 должен составлять 20 лет, в виду чего нарушения со стороны Организатора торгов не выявлено.

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.

Согласно п. 1 Приказа Министра 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.

Срок аренды земельных участков по лоту №3 - 10 лет.

Площадь земельного участка составляет 20000 кв.м.

Предельное количество этажей или предельная высоты зданий, строений, сооружений: Предельное количество этажей - до 2 этажей.

Максимальный процент застройки земельного участка – 60.

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 20000 кв.м до 30000 кв.м срок, необходимый для осуществления строительства зданий и сооружений, составляет 52 месяца.

Таким образом, предельный срок аренды, который возможно установить для данного земельного участка составляет 104 месяца или 8 лет 6 месяцев.

На основании вышеизложенного Организатор торгов неверно указал срок аренды по лоту №3.

Срок аренды земельных участков по лоту №4 - 20 лет.

Площадь земельного участка составляет 45361 кв.м.

Предельное количество этажей или предельная высоты зданий, строений, сооружений: Предельное количество этажей - до 2 этажей.

Максимальный процент застройки земельного участка – 60.

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 30000 кв.м и более срок, необходимый для осуществления строительства зданий и сооружений, составляет 64 месяца.

Таким образом, предельный срок аренды, который возможно установить для данного земельного участка составляет 128 месяцев или 10 лет и 6 месяцев.

На основании вышеизложенного Организатор торгов неверно указал срок аренды по лоту №4.

Организатор торгов не представил доказательств, подтверждающих отсутствие нарушения, в виду чего данный довод признается обоснованным.

Как следует из довода жалобы, Организатор торгов неправомерно проводит аукцион по лоту №4.

Согласно п. 2 ст. 102 ЗК РФ если водные объекты полностью находятся в пределах земель сельскохозяйственного назначения и (или) земель других категорий, такие земли не относятся к землям водного фонда.

В соответствии с п. 4 Приказа Минсельхоза РФ от 06.04.2015 №129 «Об утверждении особенностей водопользования для целей аквакультуры (рыбоводства), особенностей использования земель для целей аквакультуры (рыбоводства), а также порядка определения особенностей создания и эксплуатации зданий, строений, сооружений для целей аквакультуры (рыбоводства)» (далее – Приказ №129) не требуется заключение договора водопользования или принятие решения о предоставлении водного объекта в пользование в случае, если водный объект используется для осуществления аквакультуры (рыбоводства), в том числе искусственного воспроизводства водных биологических ресурсов и акклиматизации водных биологических ресурсов.

Земельный участок по лоту №4 расположен на землях сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: «для рыбоводства».

Согласно п. 8 Приказа №129 использование прудов, обводненных карьеров при осуществлении прудовой аквакультуры осуществляется на основании права собственности или аренды, а также права постоянного (бессрочного) пользования или права безвозмездного пользования на земельный участок, в границах которого расположен водный объект.

Следовательно, для пользования прудом не требуется заключение договора водопользования.

Заявитель не представил доказательств, опровергающих данную позицию.

Таким образом, данный довод признается необоснованным.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Цаплина Р.Н. на действия организатора торгов – Администрации Пугачевского муниципального района Саратовской области при проведении электронного аукциона на право заключение договоров аренды земельных участков №21000028300000000052, Лот №1-4 обоснованной.

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

3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении нарушений

порядка организации и проведения 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

П.Э. Кошманов

Место для подписи:

Кошманов П. Э.

Члены комиссии:

И.К. Маклецова

Место для подписи:

Маклецова И. К.

А.П. Алексеев

Место для подписи:

Алексеев А. П.

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