

РЕШЕНИЕ

Дело № 19-Т-2015

г. Чебоксары

28 апреля 2015 года

Резолютивная часть решения оглашена 23 апреля 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 28 апреля 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 02.03.2015 № 43 в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

в присутствии заявителя

представителей заявителя:

«...»

от организатора торгов – администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики –

«...»

рассмотрев жалобу «...» на действия администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества Мариинско-Посадского района:

земельных участков, категория земель «земли сельскохозяйственного назначения»:

Лот №1 земельный участок общей площадью 2376 кв.м , кадастровый номер <...>

:16:092501:119, распложенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Приволжское сельское поселение;

Лот №2 земельный участок общей площадью 2051 кв.м., кадастровый номер <...> :16:092501:120, распложенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Приволжское сельское поселение;

Лот №3 земельный участок общей площадью 40000 кв.м., кадастровый номер <...> :16:000000:7873, распложенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Приволжское сельское поселение;

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 17.04.2015 обратился «...» с жалобой на действия администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения сроком на пять лет.

Из жалобы следует, что Администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики 11.03.2015 г. на сайте администрации, а также в газете «Хыпар» №40-41 (26692-26693) от 11.03.2015 г. размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды сроком на пять лет, следующих земельных участков :

- Лот №1, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 21:16:092501:119, площадью 2 376 кв.м. (0,2376 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Приволжское сельское поселение (разрешенное использование — для ведения личного подсобного хозяйства), начальная цена годовой арендной платы -10 121,76 руб., задаток — 5 060,88 руб., срок аренды - 5 лет;

- Лот № 2, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 21:16:092501:120, площадью 2 051 кв.м. (0,2051 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Приволжское сельское поселение (разрешенное использование — для сельскохозяйственного производства), начальная цена годовой арендной платы — 10 029,36 руб., задаток — 5014,68 руб., срок аренды - 5 лет;

- Лот №3, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 21:16:000000:7873, площадью 40 000 кв.м. (4,00 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Приволжское сельское поселение (разрешенное использование — для ведения сельскохозяйственного производства), начальная цена годовой арендной платы — 4 240,00 руб., задаток —2 120,00 руб., срок аренды - 5 лет.

«...» принял участие в открытом аукционе по продаже права на заключение

договоров аренды земельных участков по Лотам №1 и № 2, который состоялся 16.04.2015.

По результатам проведенного аукциона «...» признан победителем по Лоту №2 - земельный участок общей площадью 2051 кв.м., кадастровый номер <...> :16:092501:120, расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Приволжское сельское поселение, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства) начальная цена годовой арендной платы 10029,36 руб., задаток 5014,68 руб., срок аренды 5 лет.

После подведения итогов аукциона, победителем по лоту №1 было заявлено, что «...» как собственнику земельного участка (лот №2) будет отказано в пользовании подъездными путями, пролегающими через участок №21:16:092501:119, на том основании, что данные подъездные пути являются частью земельного участка (лот № 1) представленного ему в аренду для заявленных целей и кроме того, эти подъездные пути не отмечены на кадастровой карте как таковые.

При этом согласно кадастровому паспорту, данные подъездные пути площадью 204 кв. м. отмечены в качестве обременения для доступа к соседнему принадлежащему заявителю на праве собственности земельному участку с кадастровым номером 21:16:092501:57 и расположенному на указанном земельном участке жилому дому, в котором проживает заявитель. Также заявителю на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 21:16:092501:118 (разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства), непосредственно прилегающий к вышеуказанным подъездным путям. Расположение всех вышеназванных участков таково, что запрет пользования подъездными путями, проходящими через земельный участок (лот №1) делают невозможными как использование приобретенного в результате аукциона земельного участка (лот №2), так и подъезд к принадлежащему заявителю участку с расположенным на нем жилым домом.

В извещениях, размещенных на сайте организатора торгов, а также в печатных изданиях «Хыпар» и «Республика» отсутствовала какая-либо **информация об ограничениях и обременениях, установленных применительно к земельному участку с кадастровым номером 21:16:092501:119, выставленным на аукцион.**

Таким образом, по мнению заявителя, организатор торгов ввел в заблуждение участников аукциона относительно существенных условий использования вышеназванных земельных участков.

На заседании Комиссии Чувашского УФАС России «...» и его представители поддержали жалобу по изложенным в ней доводам.

Представитель администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики не признал нарушение порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, просил признать жалобу «...» необоснованной.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [ЗАКОНОМ](#) от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи.

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), *не менее чем за тридцать дней* до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы

(пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса).

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка *не менее чем за тридцать дней* до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса).

Пунктом 6 статьи 6 Устава Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, принятого решением Мариинско-Посадского районного Собрания депутатов Чувашской Республики от 19.05.2014 № С-8/1, установлено, что муниципальные правовые акты Мариинско-Посадского района, имеющие нормативный характер, публикуются в печатном средстве массовой информации – муниципальной газете «Посадский вестник» в течение 10 дней со дня их принятия, если иное не установлено настоящим Уставом, и размещаются на сайте администрации Мариинско-Посадского района в сети Интернет в течение 3 дней со дня их принятия.

Постановлением администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от 11.02.2015 г. № 114 принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества Мариинско-Посадского района:

- Лот №1, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 21:16:092501:119, площадью 2 376 кв.м. (0,2376 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Приволжское сельское поселение (разрешенное использование — для ведения личного подсобного хозяйства), начальная цена годовой арендной платы -10 121,76 руб., задаток — 5 060,88 руб., срок аренды - 5 лет;

- Лот № 2, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 21:16:092501:120, площадью 2 051 кв.м. (0,2051 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Приволжское сельское поселение (разрешенное использование — для сельскохозяйственного производства), начальная цена годовой арендной платы — 10 029,36 руб., задаток — 5014,68 руб., срок аренды - 5 лет;

- Лот №3, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 21:16:000000:7873, площадью 40 000 кв.м. (4,00 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Приволжское сельское поселение (разрешенное использование — для ведения сельскохозяйственного производства), начальная цена годовой арендной платы — 4 240,00 руб., задаток —2 120,00 руб., срок аренды - 5 лет.

В целях реализации указанного постановления 11.03.2015 организатором торгов на официальном сайте администрации Мариинско-Посадского района и в печатных изданиях «Хыпар» и «Республика» размещено извещение о проведении аукциона 16.04.2015.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 (ред. от 07.02.2015) для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации определен официальный сайт

Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" с адресом www.torgi.gov.ru.

В соответствии с пунктом 1 Постановления информация о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности должна размещаться в том числе, на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" www.torgi.gov.ru.

Данное требование вступило в силу с 1.03.2015 г., т.е. после опубликования Администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики извещения о проведении аукциона в печатных изданиях. Однако, информация о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества Мариинско-Посадского района по Лоту №1: земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 21:16:092501:119, площадью 2 376 кв.м. (0,2376 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Приволжское сельское поселение (разрешенное использование — **для ведения личного подсобного хозяйства**), на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не была опубликована.

Указанное свидетельствует о несоблюдении администрацией Мариинско-Посадского района требований, установленных к публикации извещения о проведении аукциона пунктами 19, 20 статьи 39.11 Земельного кодекса.

2. В соответствии с частью 4 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Согласно подпункту 4 пункта 7.5 Методических рекомендаций по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 17 февраля 2003 г в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования земельный участок в обязательном порядке обеспечивается доступом - в виде прохода (шириной не менее 1 метра) или проезда (шириной не менее 3,5 метров). Земельный участок, на котором имеются капитальные строения или право на их возведение, обеспечивается проездом. Доступ к участку обеспечивается как за счет земель общего пользования, так и за счет территории иных земельных участков путем установления частного сервитута.

В соответствии со статьей 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 221 -ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» при образовании земельного участка к нему должен быть обеспечен проход или проезд от земельных участков общего пользования.

В соответствии с пунктом 4 статьи 21 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Как следует из представленных заявителем свидетельств о государственной регистрации права 21 АБ №265019 и 21 АД №272769 Спиридонову А.Г. на праве собственности принадлежат земельные участки с кадастровыми №№21:16:092501:118 общей площадью 1082 кв.м. и 21:16:092501:57 общей площадью 1200 кв.м., которые, согласно межевого плана разработанного 15.10.2015 г. являются граничащими с выставляемым на аукцион Лотом №1 земельным участком с кадастровым номером 21:16:092501:119 общей площадью 2376 кв.м.

Согласно схеме расположения земельного участка площадью 2376 кв.м. в кадастровом квартале 21:16:092501 из земель сельскохозяйственного назначения, утвержденной Постановлением администрации Мариинско-Посадского района от 25.11.2013 №840 и кадастровому паспорту от 28.03.2015 № 21/301/14-90017 земельный участок с кадастровым номером 21:16:092501:119 содержит обременения в виде части земельного участка площадью 204 кв.м. для доступа к земельному участку с кадастровым номером 21:16:092501:57.

Однако, как установлено Комиссией, информация о каких либо ограничениях и обременениях, установленных применительно к земельному участку с кадастровым номером 21:16:092501:119, выставленным на аукцион в аукционной документации в нарушение пункта 4 статьи 21 Земельного кодекса отсутствует.

Таким образом, включение организатором торгов в Лот №1 обременения в виде подъездных путей приводят к невозможности использования данных подъездных путей, проходящих через земельный участок с кадастровым №21:16:092501:121:16:092501:119 для пользования принадлежащим на праве собственности участком с кадастровым №21:16:092501:57 и выигранным на аукционе (Лот №2) участком с кадастровым номером 21:16:092501:120, а не информирование о наличии обременения вводит в заблуждение потенциальных участников аукциона.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам

рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

В соответствии с [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия признает жалобу Спиридонова А.Г. обоснованной.

Учитывая, что допущенные администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики нарушения являются обстоятельствами, влияющими на итоги аукциона, Комиссия считает необходимым выдать предписание об устранении выявленных нарушений порядка проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, путем аннулирования результатов такого аукциона по Лотам №1 и №2.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «...» обоснованной.

2. Выдать организатору торгов администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики предписание об аннулировании результатов аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества Мариинско-Посадского района: договора аренды сроком на пять лет, земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по Лоту №1 и Лоту №2.

Председатель Комиссии «...»

Члены Комиссии «...»

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

28.04.2015 06-04/3848

ПРЕДПИСАНИЕ

Дело № 19-Т-2015

г. Чебоксары

28 апреля 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 02.03.2015 № 43 в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

на основании решения от 28.04.2015 № 19-Т-2015, вынесенного по результатам рассмотрения жалобы Спиридонова А.Г. на действия администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды сроком на пять лет муниципального имущества Мариинско-Посадского района: земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, и в соответствии с частью 20 статьи 18.1, [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) указанного Закона,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов – администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики **в срок до 14 мая 2015 года** устранить допущенные нарушения процедуры организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, **путем аннулирования** результатов аукциона по:

- Лоту №1, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 21:16:092501:119, площадью 2 376 кв.м. (0,2376 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Приволжское сельское поселение (разрешенное использование — для ведения личного подсобного хозяйства), начальная цена годовой арендной платы -10 121,76 руб., задаток — 5 060,88 руб., срок аренды - 5 лет;

- Лоту № 2, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым № 21:16:092501:120, площадью 2 051 кв.м. (0,2051 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Приволжское сельское поселение (разрешенное использование — для сельскохозяйственного производства), начальная цена годовой арендной платы — 10 029,36 руб., задаток — 5014,68 руб., срок аренды - 5 лет;

1. Проинформировать Чувашское УФАС России об исполнении пункта 1 настоящего предписания **в срок до 18 мая 2015 года**.

Председатель Комиссии «...»

Члены Комиссии «...»