

РЕШЕНИЕ

по жалобе №02-08/18.1-16

г. Якутск

Резолютивная часть оглашена 29 января 2016г.

Изготовлено в полном объеме 02 февраля 2016г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2007г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председатель комиссии – Ярыгина О.А., заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), начальник отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия),

Члены комиссии:

Ринчинова А.Б. – главный государственный инспектор антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия),

Иванова О.П. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия),

при участии:

от Заявителя: Общество с ограниченной ответственностью «Успех Плюс» (далее ООО «Успех плюс»), не явился, надлежащим образом уведомлен;

от Ответчика: Комитет земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) (далее Комитет), не явился, надлежащим образом уведомлен,

рассмотрев жалобу ООО «Успех Плюс» на действия конкурсной комиссии Комитета земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) при организации проведения торгов по продаже права аренды земельного участка, извещение №140416/0115722/01,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) поступила жалоба ООО «Успех Плюс» (вх. №298э от 22.01.2016г.) на действия организатора торгов Комитета земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) по продаже права аренды на земельный участок (извещение №140116/0115722/01), а именно:

1. В извещении, размещенном на www.torgi.gov.ru не указаны сведения об обременениях или ограничениях на земельном участке. Однако, при изучении предмета аукциона было установлено, что участок с кадастровым номером 14:19:20901:683 ограничен со всех его сторон прилегающими территориями смежных земельных участков, которые находятся в частной собственности. Таким образом, доступ к земельному участку, являющемуся предметом аукциона, будет ограничен, так как проезд или проход к нему пролегает через огороженные забором территории иных собственников – частных лиц.

В случае заключения договора аренды на данный земельный участок в результате выигранного аукциона, арендатор не имеет возможности обратиться в суд с требованием установить сервитут, т.к. требовать в судебном порядке установление сервитута вправе только собственник земельного участка (ст. 274 ГК РФ).

Таким образом, организатор торгов вводит в заблуждение участников аукциона относительно беспрепятственного пользования приобретаемым правом аренды на земельный участок. По существу, организатор торгов не обеспечивает реализацию передаваемого права аренды для неопределенного круга лиц, а ограничивает круг участников теми лицами, которые владеют соседними граничащими земельными участками, через которые проходит путь к земельному участку, в отношении которого проводится аукцион.

2. В соответствии с п. 22 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Аукционная документация, размещенная на сайте torgi.gov.ru, проекта такого договора не содержит.

На основании изложенного, заявитель просит выдать предписание об аннулировании торгов ввиду отсутствия обеспечить реализацию права аренды земельным участком на данный момент.

Ответчик представил отзыв на жалобу (вх. 83ф от 28.01.2016г.):

1. Земельный участок с кадастровым номером 14:19:209001:683 обременений (ограничений) не имеет, что подтверждает выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.11.2015г. Более того, сведения об обременениях (ограничениях) земельных участков являются общедоступными.

Наличие смежных землепользователей не является обременением (ограничением) земельного участка и не является препятствием к его использованию. Урегулирование вопроса проезда к земельному участку, окруженному другими земельными участками, находящимися в собственности иных лиц, разрешается путем установления сервитута.

На основании вышеизложенного, утверждение ООО «Успех Плюс» об отсутствии сведений о наличии обременений (ограничений) земельного участка с кадастровым номером 14:19:20901:683 необоснованны.

2. Размещение извещения с проектом договора аренды было осуществлено на официальных сайтах www.torgi.gov.ru, www.neruadmin.ru и в «Бюллетене органов местного самоуправления Нерюнгринского района». В период размещения Комитетом извещения №140416/0115722/01 на сайте www.torgi.gov.ru проводились профилактические работы, в связи с чем произошел сбой в работе данного сайта. В результате данного сбоя, размещенный проект договора аренды земельного участка к извещению №140416/0115722/01 самопроизвольно удалился. При этом на сайте www.neruadmin.ru и в «Бюллетене органов местного самоуправления Нерюнгринского района» проект договора имеется.

В связи данными обстоятельствами, было принято постановление Нерюнгринской районной администрации от 26.01.2016г. №49 «Об отмене аукциона по продаже права аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Нерюнгринский район» с кадастровым номером 14:19:209001:683.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), изучив имеющиеся в материалах дела документы, исследовав официальный сайт в информационно-коммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru, установила следующее.

14.01.2016 г. на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru опубликовано извещение №140116/0115722/01 Комитетом имущественных и земельных отношений Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 14:19:209001:683,

расположенного по адресу Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пос. Серебряный Бор, в 690 м на северо-запад от пересечения автодороги на НГРЭС с автомагистралью «Лена» Невер-Якутск (М-56).

1. Касательно отсутствия сведений об обременениях или ограничениях на земельном участке в извещении, размещенном на www.torgi.gov.ru.

Как следует из ст. 274 ГК РФ, вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком ([сервитута](#)) может только собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости). Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в [порядке](#), установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

В соответствии с ч. 9 ст. 23 Земельного кодекса РФ сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Согласно ч. 1 ст. 27 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним государственная регистрация сервитутов проводится в Едином государственном реестре прав на основании заявления собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте. Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав.

С заявлением о государственной регистрации сервитута, установленного в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, также вправе обратиться лицо, которому земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения либо безвозмездного пользования или аренды на срок более чем один год.

Таким образом, поскольку арендатор земельного участка не является обладателем вещного права и в случае невозможности использования недвижимого имущества по назначению в отсутствие сервитута не лишен возможности разрешения вопроса об установлении сервитута через арендодателя.

Как следует из материалов дела, земельный участок 14:19:209001:683, выставленный на аукцион, обременений (ограничений) не имеет, что подтверждает выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.11.2015г., представленное Комитетом.

Заявителем представлены копии свидетельств о государственной регистрации права от 21.10.2013г. на земельный участок с кадастровым номером 14:19:209001:384, от 05.06.2011г. на земельный участок 14:19:209001:386, копии кадастровых паспортов от 10.11.2015г. №14/15-277060 на земельный участок

14:19:209001:383, от 11.11.2015г. №14/15-277586 на земельный участок 14:19:209001/387. Из данных документов сделать вывод о невозможности доступа к земельному участку, выставленному на аукцион не представляется возможным. План территории, на котором находится земельный участок 14:19:209001:683 и смежные с ним участки, Комиссией Якутского УФАС России не может быть принят ввиду того, что является ненадлежащим доказательством, т.к. отсутствуют обязательные для документов реквизиты: наименование документа, дата составления документа, имя составителя.

Таким образом, довод заявителя в части отсутствия сведений об обременениях или ограничениях на земельном участке в извещении не принимается.

2. Касательно отсутствия проекта договора аренды земельного участка к извещению №140116/0115722/01.

В силу ч. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ 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. Таким сайтом является www.torgi.gov.ru согласно постановлению Правительства РФ от 10.09.2012г. №909.

В соответствии с ч. 22 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Как следует с официального сайта, проект договора аренды земельного участка к извещению отсутствует. Комитет также признал отсутствие проекта договора на официальном сайте размещения информации о торгах ввиду сбоя в работе данного сайта, представил копию постановления Нерюнгринской районной администрации от 26.01.2016г. №49 об отмене аукциона по продаже права аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Нерюнгринский район».

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС Россия пришла к выводу, что организатор торгов Комитет земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия), не разместив на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru проект договора аренды земельного участка, выставленного извещением 140416/0115722/01 на аукцион, нарушил ч. 22 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 1 статьи 23, частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия),

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Успех Плюс» на действия организатора торгов Комитета земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) по проведению открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности с кадастровым номером 14:19:209001:683, общей площадью 831 кв.м., расположенного по адресу Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, п. Серебряный Бор, в 690 м на северо-запад от пересечения автодороги на НГРЭС с автомагистралью Невер-Якутск (М56), обоснованной.
2. Признать Комитет земельных и имущественных отношений Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) нарушившей порядок организации торгов.
3. Предписание не выдавать.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражном суде.

Председательствующий

О.А. Ярыгина

Члены Комиссии

А.Б. Ринчинова

О.П. Иванова