Р Е Ш Е Н И Е № 064/10/18.1-1159/2021

о признании жалобы обоснованной

24 сентября 2021 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:

заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

в присутствии:

ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

представителя Администрации Калининского муниципального района Саратовской области (доверенность от 02.11.2020),

рассмотрев жалобу З. на действия организатора торгов – Администрации Калининского муниципального района Саратовской области при проведении открытого аукциона по продаже размера ежегодной арендной платы на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 290621/1797911/01) (Лот№2), руководствуясь ст. 18.1, п. 3^1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

17.09.2021 в Саратовское УФАС России поступила жалоба З. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Калининского муниципального района Саратовской области (далее – организатор торгов) при проведении открытого аукциона по продаже размера ежегодной арендной платы на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 290621/1797911/01) (Лот №2) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при организации и проведении Аукциона организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства.

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

Из жалобы Заявителя следует, что организатором торгов не указаны в извещении ограничения на земельный участок. При регистрации договора аренды земельного участка Заявителю стало известно об имеющихся ограничениях прав на земельный участок. Заявитель указывает на нарушение его прав в части получения в аренду земельного участка, который являлся предметом торгов.

29.06.2021 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено извещение № 290621/1797911/01 на право заключения договора аренды земельного участка (Лот №2).

Предметом Аукциона по Лоту № 2 – является право на заключение договора аренды на земельный участок общей площадью 1347 кв. м., расположенного по адресу: Саратовская область, город Калининск, ул. Чиркина, № 1Е, кадастровый номер 64:15:281611:101, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.

Победителем Аукциона признан З. По итогам проведения Аукциона между Заявителем и Организатором торгов был подписан договор аренды земельного участка.

06.09.2021 Заявителю пришло уведомление о приостановлении государственной регистрации прав из-за ограничений, которые не были указаны в договоре. Организатор торгов отправил письмо в адрес Заявителя о дополнительном соглашении, где просит заменить слово ограничения «нет» на «площадью 501 кв.м. предусмотренные ст. 56, 56.1 ЗК РФ». Заявитель указывает, что в извещении о проведении торгов и в договоре ограничений в использовании нет.

В соответствии с извещением № 290621/1797911/01, размещенным на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", по Лоту №2 в графе «Ограничения в использовании» указано «нет».

Согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.04.2021, земельный участок с кадастровым номером 64:15:281611:101, площадью 1347 кв. м., расположенный по адресу: Саратовская область, город Калининск, ул. Чиркина, № 1Е, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов, ограничений в использовании земельного участка: нет.

Согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.09.2021, земельный участок с кадастровым номером 64:15:281611:101, площадью 1347 кв. м., расположенный по адресу: Саратовская

область, город Калининск, ул. Чиркина, № 1Е, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов, сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные ст. 56, 56.1 ЗК РФ; срок действия с 26.04.2021.

В ходе рассмотрения жалобы представители организатора торгов пояснили, что ограничения в использовании были установлены после того, как были проведены мероприятия по подготовке Аукциона, в связи с чем Заявителю было направлено дополнительное соглашение от 02.09.2021 о внесении изменений в договор аренды.

Согласно ч. 8 ст. 448 ГК РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами:

1) по основаниям, установленным законом;

2) в связи с изменением размера процентов за пользование займом при изменении ключевой ставки Банка России (соразмерно такому изменению), если на торгах заключался договор займа (кредита);

3) по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

Тогда как, выявленное обстоятельство, а именно установление ограничения прав на земельный участок, предусмотренные ст. 56, 56.1 ЗК РФ, имеет существенное значение для определения цены на торгах.

В ходе рассмотрения жалобы представители Организатора торгов согласились с позицией Заявителя о нарушении его прав в связи с установлением на земельный участок ограничений.

Учитывая изложенное, на основании ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу З. на действия организатора торгов – Администрации Калининского муниципального района Саратовской области при проведении открытого аукциона по продаже размера ежегодной арендной платы на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 290621/1797911/01) (Лот №2) обоснованной.
2. Выдать организатору торгов предписание об аннулировании торгов.