

РЕШЕНИЕ

по делу №007/10/18.1-213/2019 о

нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

13 июня 2019 года г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

заместителя руководителя Управления;

Членов Комиссии:

начальника отдела Управления;

ведущего специалиста-эксперта Управления,

при участии заявителя по доверенности 31.05.2019 №07/3-н/07-2019-2-248;
Территориального управления Федерального агентства по управлению
государственным имуществом в Кабардино-Балкарской Республике,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее — Управление) 23.05.2019 поступила жалоба (далее — Заявитель) на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кабардино-Балкарской Республике (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:08:1900000:230 площадью 485762 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Чегемский район, с. Нартан, за пределами населенного пункта, по извещению на сайте www.torgi.gov.ru №140319/0025635/07 от 14.03.2019 (далее — жалоба).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 -ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) Управление уведомлением от 24.05.2019 №06/1749 приостановило процедуру аукциона до рассмотрения жалобы по существу. Заседания Комиссии по рассмотрению жалобы состоялись 03.06.2019 и 13.06.2019.

Заявитель обжалует указание в извещении недостоверной информации об установленном виде разрешенного использования земельного участка; определение Организатором торгов даты заключения договора заранее; наличие у земельного участка недостатков, препятствующих его использованию (единственный съезд к земельному участку, неустановление границ земельного участка на местности, наличие на земельном участке опор высоковольтных ЛЭП).

Организатор торгов представил письменные возражения, в которых сослался на несостоятельность доводов жалобы (исх. от 30.05.2019 №01/2003). Представители

Организатора торгов на заседаниях Комиссии Управления возражали против доводов

Заявителя и просили признать жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся документы, а также заслушав и проанализировав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления установила следующее.

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

В соответствии с распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кабардино-Балкарской Республике от 06.03.2019 №22/р был организован и проведен аукцион на право заключения договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка с кадастровым номером 07:08:1900000:230.

Извещение № 140319/0025635/07 размещено 14.03.2019 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.forgi.gov.ru. Организатором торгов также обеспечена публикация извещения в газете «Голос Чегема» от 15.03.2019 №№31-32(8826).

Предметом обжалуемого аукциона явился земельный участок, относящийся к категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: КБР, Чегемский район, с. Нартан, за пределами населенного пункта, с кадастровым номером 07:08:1900000:230, общей площадью 485762 кв.м., вид разрешенного использования — для сельскохозяйственного использования, срок аренды - 10 лет, начальный размер годовой арендной платы — 116 600 рублей, сумма задатка — 116 600 рублей, «шаг» аукциона — 3 498 руб.

Заявки на участие в аукционе принимались с 15.03.2019 по 15.04.2019, проведение аукциона было назначено на 19.04.2019.

Из представленных в материалы рассмотрения жалобы копий страницы журнала регистраций заявок, поданных заявок и протокола от 16.04.2019 рассмотрения заявок следует, что в течение срока, отведенного на подачу заявок, на участие в аукционе поступило 6 (шесть) заявок.

Все претенденты допущены к участию в аукционе, что отражено в названном протоколе. Победителем аукциона согласно протоколу от 19.04.2019 подведения итогов признан заявитель как участник, предложивший наивысший размер ежегодной арендной платы, равный 1 841 114 рублей.

В соответствии с распоряжением Организатора торгов от 29.04.2019 № 59/р «О предоставлении в аренду земельного участка» заявителю переданы три экземпляра договора аренды земельного участка от 29.04.2019, о чем составлен акт приема-передачи от 29.04.2019.

Как сообщили представители присутствующих на заседаниях Комиссии

Управления лиц, договор аренды на дату рассмотрения жалобы не заключен.

Согласно доводам жалобы, поддержанным представителем Заявителем в ходе ее рассмотрения, Организатор торгов не полностью указал в извещении вид разрешенного использования земельного участка, чем ввел в заблуждение Заявителя о возможности использования земельного участка для выращивания зерновых культур.

Как следует из свидетельства о государственной регистрации права собственности от 09.07.2012 и выписки от 28.05.2019 № КУВИ-001/2019-11707920 из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), земельный участок с кадастровым номером 07:08:1900000:230 имеет вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования, для ведения гражданами садоводства и огородничества», в то время как согласно извещению разрешенным использованием земельного участка является «для сельскохозяйственного использования».

Согласно устным пояснениям представителей Организатора торгов, данным ими в ходе рассмотрения жалобы, обозначенная проблема носит устранимый технический характер и не влияет на порядок использования земельного участка; для получения разъяснений в Управление Росреестра по КБР направлен соответствующий запрос. На заседание Комиссии Управления, состоявшееся 13.06.2019, Организатор торгов представил письмо Управления Росреестра по КБР от 31.05.2019 № 2677/01-29, в котором сообщается об устранении ошибки, допущенной в записях ЕГРН, вследствие чего сведения о земельном участке приведены в соответствие со сведениями, содержащимися в документах реестрового дела.

С учетом изложенного, принимая во внимание оперативное устранение Организатором торгов возникшей технической проблемы и указание в направленном в адрес Заявителя проекте договора аренды корректного вида разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования» (пункт 1.1 проекта договора), соответствующего условиям извещения о проведении аукциона, Комиссия Управления признает рассмотренный довод жалобы необоснованным.

Согласно второму доводу жалобы Организатор торгов при направлении Заявителю проекта договора аренды земельного участка заранее указал дату его заключения - 29.04.2019.

В соответствии с частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

В соответствии с пунктом 2 статьи 432 Гражданского кодекса РФ договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной. Договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта (часть 1 статьи 433 Гражданского кодекса РФ). Пункт 1 статьи 425

Гражданского кодекса РФ устанавливает, что договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Как установлено частями 23, 25, 30 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, лицо, с которым заключается договор по результатам аукциона, в течение тридцати дней со дня направления ему проекта договора аренды земельного участка, обязан представить в уполномоченный орган указанный договор. Системный анализ названных норм позволяют сделать вывод, что представление лицом, с которым заключается договор по результатам аукциона, в уполномоченный орган договора аренды является акцептом и, в соответствии с пунктом 1 статьи 433 Гражданского кодекса РФ дата представления договора аренды в уполномоченный орган является моментом его заключения.

Заявителем представлен подписанный Организатором торгов проект договора аренды с приложенным актом приема-передачи, который был направлен ему Организатором торгов, в «шапке» которого арендодателем определена дата — 29.04.2019. Кроме того, пунктом 7.1 проекта договора аренды установлен срок аренды с 29.04.2019 по 28.04.2029. При этом согласно пункту 3.3 проекта договора арендная плата вносится арендатором с момента подписания договора.

Таким образом, Организатор торгов (оферент), определив дату заключения договора аренды при направлении трех экземпляров подписанного проекта договора аренды, самостоятельно определил момент заключения договора. В сложившейся ситуации договор аренды начнет действовать с 29.04.2019 даже при его подписании арендатором (Заявителем) на тридцатый день со дня получения проекта договора, что с учетом предусмотренного договором порядка начисления арендной платы ставит Заявителя в невыгодное положение.

Ввиду изложенного Комиссия Управления признает действия Организатора торгов по установлению даты заключения договора аренды земельного участка нарушающими пункт 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, в связи с чем признает рассмотренный довод жалобы обоснованным.

Согласно третьему доводу жалобы визуальным осмотром земельного участка, произведенным Заявителем после получения проекта договора аренды, обнаружено, что съезд к земельному участку отсутствует, так как на протяжении всего участка вдоль автомобильной дороги имеются металлические барьерные ограждения; для самостоятельного устройства организованного съезда с автодороги на земельный участок необходимы соответствующие согласования.

Представители Организатора торгов пояснили, что земельный участок, явившийся предметом оспариваемого аукциона, действительно граничит с федеральной автомобильной дорогой Р-217 «Кавказ», факт наличия ограждений признали; управление и содержание указанной автомобильной дороги осуществляет ФКУ «Управление федеральных автомобильных дорог «Кавказ», Организатор торгов не наделен полномочиями по организации съездов с федеральных автодорог. При этом указали на наличие иных подъездных путей к земельному участку, в том числе для сельскохозяйственной техники.

Комиссия Управления, исследовав сведения публичной кадастровой карты в сети Интернет, доступ к которой является открытым, установила наличие в ней плана расположения земельного участка, примыкающего к трассе, и отсутствие съезда с данной дороги. Следовательно, Заявитель при должной осмотрительности,

путем обращения к общедоступным сведениям мог установить факт отсутствия организованного съезда с автодороги на земельный участок.

С учетом того, что Заявителем не представлено доказательств отсутствия иных подъездных путей к земельному участку, что повлекло бы невозможность использования земельного участка, довод жалобы признается необоснованным.

Заявитель помимо прочего обжалует то обстоятельство, что границы земельного участка не установлены и не обозначены; определение его границ приведет к дополнительным расходам со стороны Заявителя.

В свою очередь, представители Организатора торгов возразили, сославшись на установление границ земельного участка в соответствии с требованиями действующего законодательства; сведения о границах земельного участка содержатся в базах данных государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра недвижимости, а также в публичной кадастровой карте в сети Интернет; для обозначения фактических границ участка на месте необходимо воспользоваться услугами кадастрового инженера.

Согласно пункту 3 статьи 6 Земельного кодекса РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

В соответствии с частью 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений в том числе о земельных участках, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных названным федеральным законом сведений об объектах недвижимости (государственный кадастровый учет).

Как следует из представленной Организатором торгов в материалы рассмотрения жалобы выписки от 28.05.2019 № КУВИ-001/2019-11707920 из Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 07:08:1900000:230 поставлен на кадастровый учет 06.09.2010, в разделе 3 выписки приведен план (чертеж, схема) земельного участка, разделы 3.1 и 3.2 выписки содержат описание местоположения границ земельного участка и сведения о характерных точках границы земельного участка.

Таким образом, информация, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости, включает сведения, необходимые для установления границ земельного Участка в натуре, что позволяет любому заинтересованному лицу, в том числе Заявителю, самостоятельно индивидуализировать земельный участок на местности. Заявитель не обосновал, какие нормы действующего законодательства обязывают

Организатора торгов устанавливать границы земельного участка на местности. Ввиду изложенного довод жалобы признан необоснованным.

Согласно последнему доводу жалобы, Заявитель, ознакомившись после проведения аукциона с объектом аренды, установил, что на участке расположены опоры высоковольтных линий электропередач (далее — ЛЭП). Полагая, что нахождение опор ЛЭП затрудняет использование земельного участка ввиду последующего установления под ними режима охранных зон, Заявитель обратился в с соответствующей жалобой в Управление.

В соответствии с пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов. Извещение о проведении аукциона должно содержать среди прочего сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав (подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

Материалами рассмотрения жалобы подтверждается и не оспаривается Организатором торгов (письма Организатора торгов от 30.05.2019 № 01/2003 и от 31.05.2019 № 01/2016), что по земельному участку с кадастровым номером 07:08:1900000:230 проходит линейный объект федерального значения — опоры линий электропередач № 96-100 в составе ВЛ 330 кВ «Нальчик-Владикавказ-2».

Согласно информации, предоставленной филиалом ПАО «ФСК ЕЭС» - МЭС Юга письмом от 11.06.2019 № М5/3/898 на запрос Управления, ВЛ 330 кВ «Нальчик-Владикавказ-2» является объектом недвижимости, принадлежащим ПАО «ФСК ЕЭС» на праве собственности (выписка из ЕГРН прилагается); материалы по установлению границ охранной зоны объекта находятся на стадии согласования с Кавказским Управлением Ростехнадзора. Представленной копией выписки из ЕГРН от 19.12.2018 подтверждается, что ВЛ 330 кВ «Нальчик-Владикавказ-2» является сооружением электроэнергетики; сооружение расположено в границах кадастровых округов в том числе Кабардино-Балкарской Республики и среди прочего в пределах земельного участка с кадастровым номером 07:08:1900000:230.

Кроме того, как сообщает Организатор торгов и следует из выписки из ЕГРН от 28.05.2019 № КУВИ-001/2019-11707920, под опорами ЛЭП сформированы учетные

части земельного участка общей площадью 1151 кв.м. В «Сведения о частях земельного участка» названной выписки отражено следующее:

- лист № 1 раздел 4: план (чертеж, схема) части земельного участка – учетный номер части: 1;

- лист № 2 раздел 4: план (чертеж, схема) части земельного участка – учетный номер части: 2;

- лист № 1 раздел № 4.1: учетный номер части - 1, площадь - 1151 кв.м.,

«Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости» - данные отсутствуют;

учетный номер части - 2, площадь - 1151 кв.м, «Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости»- данные отсутствуют;

- раздел №4.2 на четырех листах: содержит сведения о характерных точках Границы части (частей) земельного участка.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 48.1 Градостроительного кодекса РФ линии электропередачи и иные объекты электросетевого хозяйства напряжением 330 киловольт и более относятся к особо опасным и технически сложным объектам.

При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (статья 1 Гражданского кодекса РФ).

Частью 5 статьи 10 Гражданского кодекса РФ установлено, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданских правоотношений, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Объявление характеристик земельного участка, выставленного на аукцион, подразумевает определенные его полезные свойства как предмета гражданского оборота. Комиссией Управления установлено, что на земельном участке расположены объекты недвижимости (сооружение) в виде опор ЛЭП, сведения о которых отсутствуют в извещении о проведении аукциона и проекте договора аренды земельного участка, что является нарушением правил проведения торгов, установленных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ. Рассматривая довод Заявителя об ограничениях использования земельного участка вследствие установления режима охранных зон, Комиссия Управления пришла к следующему.

Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) предусмотрена пунктом 3 статьи 105 Земельного кодекса РФ.

Согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 (далее — Правила) охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии, приведенном в приложении к Правилам (от 2 до 10 метров).

В охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий (пункт 2 Правил). В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров(пункт 8 Правил).

Помимо указанных ограничений на основании пункта 16 Правил доступ к объектам электросетевого хозяйства для их эксплуатации и плановых (регламентных) работ осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством. Согласно пункту 1 статьи 23 Земельного кодекса РФ сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного кодекса РФ. К случаям установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности отнесено размещение линейного объекта, не препятствующего разрешенному использованию земельного участка (пункт 1 статьи 39.23 Земельного кодекса РФ).

Охранная зона считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах (абзац 4 пункта 6 Правил).

Материалами рассмотрения жалобы подтверждено, что в ЕГРН отсутствуют сведения об установлении на земельном участке охранной зоны объектов электросетевого хозяйства. Как указано ранее в настоящем решении, на дату рассмотрения жалобы материалы по согласованию границ охранной зоны находятся на согласовании. Между тем, охранные зоны могут быть установлены в любое время.

При названных обстоятельствах Комиссия Управления полагает, что нахождение на земельном участке объектов, требующих установления охранных зон, предполагающих определенные условия и своего рода особенности использования земельного участка, могло повлиять на решение претендентами, в том числе

Заявителем, вопроса участия в проводимом аукционе и о приобретении права аренды земельного участка.

Довод Организатора торгов о том, что расположение объекта электросетевого хозяйства должно было быть известно Заявителю при проведении визуального осмотра земельного участка, не исключает ответственности Организатора торгов за непредставление исчерпывающей информации о земельном участке. Именно

Организатор торгов как представитель собственника земельного участка, обладая всеми относящимися к предмету аукциона документами и информацией, знал о наличии фактических обременений земельного участка в виде прохождения через него линейного сооружения и должен был сообщить об этом потенциальным участникам торгов. Кроме того, Комиссия Управления отмечает, что информация о

нахождении на земельном участке опор ЛЭП не содержится в открытых источниках информации, в частности, в публичной кадастровой карте, что исключает возможность ее получения без визуального осмотра земельного участка, который в свою очередь является правом, а не обязанностью потенциальных участников аукциона.

Ввиду изложенного, оценив фактические обстоятельства спора в совокупности с представленными доказательствами и положениями применимого законодательства,

Комиссия Управления пришла к выводу об обоснованности рассмотренного довода жалобы. 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 принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

С учетом допущенных Организатором торгов нарушений Комиссия Управления считает необходимым выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кабардино-Балкарской Республике при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:08:1900000:230 площадью 485 762 кв.м., расположенного по адресу: КБР, Чегемский район, с. Нартан, за пределами населенного пункта, по извещению на сайте www.togi.gov.ru №140319/0025635/07 от 14.03.2019, обоснованной в части доводов:

- об отсутствии в извещении информации о нахождении в границах земельного участка опор линий электропередач;

- об установлении организатором торгов даты заключения договора аренды земельного участка.

2. Выдать Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кабардино-Балкарской Республике предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.