

РЕШЕНИЕ

2 ноября 2018 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Кузина А.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Митченко Е.С. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу <....> на действия организатора торгов Администрации Широкоярского сельсовета Мошковского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Новосибирской области Мошковского района Широкоярского сельсовета (№ 030918/1291176/01),

в присутствии: представителя Администрации Широкоярского сельсовета Мошковского района Новосибирской области – <....>;

заявителя – <....>

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <....> на действия организатора торгов Администрации Широкоярского сельсовета Мошковского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Новосибирской области Мошковского района Широкоярского сельсовета (№ 030918/1291176/01).

Заявитель сообщает следующее.

"03" сентября 2018г. администрацией Широкоярского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, в единой информационной системе torgi.gov.ru опубликовано информационное сообщение и аукционная документация по проведению открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 030918/1291176/01) по лоту № 1, расположенного по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, Широкоярский сельсовет. Площадь земельного участка - 218508 кв.м. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - эксплуатация существующего пруда для рыбохозяйственных целей-аквакультуры. Кадастровый номер <...> :18:090301:1214. Обременения отсутствуют. Ограничения использования земельного участка не установлены.

На земельном участке находится гидротехническое сооружение-плотина пруда №4 на реке Сынок, кадастровый номер <...> :8:000000:3066. Протяженность 120 м.

Аукцион состоялся 15 октября 2018 года в 9 часов 00 минут в администрации Широкоярского сельсовета Мошковского района по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, п. Широкий Яр, ул. Школьная, д. 14. Признан победителем <....>.

Размещение информационного сообщения и документации по проведению аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков и проведение торгов осуществлено с нарушением требований статей, 39.8, 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

При организации и проведении торгов выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований, изложенных в извещении об итогах аукциона, протокол, о результатах аукциона на подписание мне как победителю не представлен и по настоящее время не подписан ни победителем и председателем комиссии.

Сведения, размещенные на сайте, не соответствуют документам, на основании которых данная информация размещена, а именно Постановлению администрации Широкоярского сельсовета Мошковского района Новосибирской области от 31.08.2018 № 58. Пунктом 2 указанного постановления прописано, что торги проводятся в форме открытого конкурса (противоречит ст. 39.11 ЗК РФ), далее указывается, форма торгов открытый аукцион, и тут же в п.3 постановления указывается предмет контракта, а не договора аренды земельного участка как это предусмотрено в предмете аукциона.

Кроме того, согласно п. 3 Постановления № 58 предметом контракта является не только земельный участок, но и гидротехническое сооружение, имеющее иной кадастровый номер (отдельный объект недвижимости, имеющий свои особенности, отличающиеся от особенностей земельного участка, принадлежащий муниципалитету на праве собственности). Гидротехническое сооружение не является земельным участком, при этом сооружение передается в пользование (аренду) по правилам передачи в аренду земельного участка, что не предусмотрено ст. 39.11 и ст. 39.12 ЗК РФ.

В извещении о проведении открытого аукциона указаны недостоверные сведения, а именно в разделе Лот №1 указано, что на земельном участке находится гидротехническое сооружение-плотина пруда № 4 на реке Сынок, кадастровый номер <...> :8:000000:3066. Протяженность 120 м., однако согласно выписки из ЕГРН от 24.08.2018г.№ 54/исх/18-491332, в пределах земельного участка с кадастровым номером 54:18:090301:1214 находится объект недвижимости с кадастровым номером 54:15:090301:1242, а не 54:8:000000:3066, как указывается в извещении, в связи с чем не возможно установить, что же еще передается в пользование с данным земельным участком.

Пп. 4 части 21 статья 39.11 ЗК РФ определено, что 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.

Однако в нарушение указанного пункта в извещении не указано, что данный земельный участок согласно ст.27 Земельного кодекса имеет ограничения оборотоспособности земельных участков, в частности, ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности (подпункт 3 пункта 5 статьи 27 ЗК РФ).

На земельном участке имеется водный объект пруд № 4 на реке Сынок. Согласно п. 4 ст. 1 Водного кодекса РФ водный объект - это природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима. В соответствии с п.2 и п.3 ч.2 ст.5 Водного Кодекса РФ к поверхностным водным объектам относятся, в том числе: водотоки (реки, ручьи, каналы); водоемы (озера, пруды, обводненные

карьер, водохранилища).

Расположенный на указанном участке водный объект, является объектом общего пользования в силу ст. 6 Водного кодекса РФ. Согласно пункту 6 статьи 6 Водного кодекса РФ - полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Таким образом, согласно п. 4 ст. 39.8 ЗК РФ в договоре аренды земельного участка, на котором расположен водный объект общего пользования, в обязательном порядке должны быть сведения о том, что земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности и в его границах расположена береговая полоса водного объекта общего пользования. Арендатор обязан обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

Согласно пункту 22 ст. 39.11 Земельного Кодекса к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона приложен проект договора аренды земельного участка. В приложенном договоре аренды обязательные сведения, которые требует п. 4 ст. 39.8 Земельного кодекса не изложены.

Данные требования установлены Земельным и Водным законодательством и являются существенными при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, их несоблюдение в силу ст. 168 ГК РФ приводит к ничтожности сделки.

Таким образом, документация и извещение о проведении открытого аукциона искажены, не содержат полных сведений о предмете аукциона и не соответствуют требованиям действующего законодательства, нарушают права и законные интересы лиц, участвующих в данном аукционе.

Жалоба <...> подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Администрация Широкоярского сельсовета Мошковского района Новосибирской области не представила возражения на жалобу.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и доводы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

03.09.2018г. администрацией Широкоярского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, в единой информационной системе torgi.gov.ru опубликовано информационное сообщение и аукционная документация по проведению открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 030918/1291176/01) по лоту № 1, расположенного по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, Широкоярский сельсовет. Площадь земельного участка - 218508 кв.м. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - эксплуатация существующего пруда для рыбохозяйственных целей-аквакультуры. Кадастровый

номер <...> :18:090301:1214. Обременения отсутствуют. Ограничения использования земельного участка не установлены.

15.10.2018г. состоялся аукцион, победителем был признан <...>.

Комиссией установлено, что протокол подведения итогов был опубликован в единой информационной системе torgi.gov.ru 15.10.2018г. то есть согласно п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ, без нарушения сроков публикации протокола.

В Постановлении администрации Широкоярского сельсовета Мошковского района Новосибирской области от 31.08.2018 №58, установлена техническая опечатка, а именно: в п.2 прописано, аукционной комиссии организовать и провести торги по продаже права аренды муниципального недвижимого имущества не ранее 30 дней с момента публикации информационного сообщения о торгов, в форме открытого конкурса, вместо открытого аукциона. Данная опечатка не повлияла на результат аукциона.

Согласно Извещению о проведении 15.10.2018г. аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, кадастровый номер на земельный участок по Лоту №1 установлен – 54:18:090301:1214, на данном участке находится гидротехническое сооружение – плотина пруда №4 на реке Сынок, с кадастровым номером – 54:8:000000:3066.

Однако, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 24.08.2018г. №54/исх/18-491332 установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 54:18:090301:1214, находится гидротехническое сооружение – плотина пруда №4 на реке Сынок, с кадастровым номером – 54:18:090301:1242.

Таким образом, при формировании Извещения о проведении 15.10.2018г. аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, организатор включил в Лот №1 сооружение не с тем гидротехническим сооружением, что влияет на определение объекта аренды, вводит в заблуждение потенциальных участников торгов.

Следовательно, при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка администрацией Широкоярского сельсовета Мошковского района Новосибирской области, допущено нарушение порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст.23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов Администрации Широкоярского сельсовета Мошковского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Новосибирской области Мошковского района Широкоярского сельсовета (№ 030918/1291176/01) обоснованной.
2. Выдать организатору торгов Администрации Широкоярского сельсовета Мошковского района Новосибирской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов. С целью устранения нарушения необходимо аннулировать открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 030918/1291176/01) .

ПРЕДПИСАНИЕ № 32

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов

02 ноября 2018 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Кузина А.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Митченко Е.С. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

руководствуясь ст. 18.1, п.п. а) п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 02.11.2018 г. по результатам рассмотрения жалобы <....> на действия организатора торгов Администрации Широкоярского сельсовета Мошковского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Новосибирской области Мошковского района Широкоярского сельсовета (№ 030918/1291176/01),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов Администрации Широкоярского сельсовета Мошковского района Новосибирской области совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

2. С целью исполнения настоящего предписания организатору торгов Администрации Широкоярского сельсовета Мошковского района Новосибирской области необходимо в срок до 29.11.2018г. аннулировать открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Новосибирской области Мошковского района Широкоярского сельсовета (№ 030918/1291176/01 mwww.torgi.gov.ru).

3. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Новосибирское УФАС России до 03.12.2018г., с приложением подтверждающих документов.

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.