

РЕШЕНИЕ № 72-Т-2018

г. Чебоксары
2018 года

06 июля

Резолютивная часть решения оглашена 06 июля 2018 года.

Решение изготовлено в полном объеме 06 июля 2018 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 22.03.2016 №40 в составе:

«...»

при отсутствии на заседании Комиссии заявителя- «...»

при отсутствии на заседании Комиссии организатора торгов – администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики,

рассмотрев жалобу «...», действующей по доверенности 21 АА 0924374 от 01.12.2017 за «...» на действия организатора торгов – администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении аукциона – право заключения договора аренды земельных участков, собственность на которые не разграничена, на срок аренды на 10 лет, находящихся на территории Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики (изв. № 140518/6291144/03), 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 поступила жалоба «...», действующей по доверенности 21 АА 0924374 от 01.12.2017 за «...» на действия организатора торгов – администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении

аукциона – право заключения договора аренды земельных участков, собственность на которые не разграничена, на срок аренды на 10 лет, находящихся на территории Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики (изв. № 140518/6291144/03). В своей жалобе заявитель сообщает следующее.

В администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики 22 июня 2018 года в 09 часов 00 минут состоялся аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков, собственность на которые не разграничена, на срок аренды на 10 лет земельных участков, находящихся на территории Мариинско-Посадского городского поселения.

Лот	Местоположение земельного участка	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Начальная цена, руб.	Сумма задатка, руб.	Разрешенное использование
11	Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Ярославская	210	21:16:011802:365	21 300,00	10650,00	Для обслуживания магазина
12	Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Ярославская	48	21:16:011802:37	4 100,00	2 050,00	Для обслуживания магазина
33	Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Ярославская	104	21:16:011802:41	8 800,00	4 400,00	Для обслуживания магазина

Лот № 1

Адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Ярославская Площадь земельного участка: 210 кв.м.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Права на земельный участок: собственность не разграничена.

Разрешенное использование: Для обслуживания магазина.

Кадастровый номер <...> :16:011802:365

Начальная (минимальная цена) цена ежегодной арендной платы земельного участка: 21 300 (Двадцать одна тысяча триста) рублей 00 копеек.

Начальный «шаг аукциона» (3 %): 639 (Шестьсот тридцать девять) рублей 00 копеек

Сумма задатка для участия в аукционе по лоту 10 650 (Десять тысяч шестьсот пятьдесят) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Лот № 2

Адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Ярославская Площадь земельного участка: 48 кв.м.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Права на земельный участок: собственность не разграничена.

Разрешенное использование: Для обслуживания магазина.

Кадастровый номер <...> :16:011802:37.

Начальная (минимальная цена) цена ежегодной арендной платы земельного участка: 4 100 (Четыре тысячи сто) рублей 00 копеек.

Начальный «шаг аукциона» (3 %): 123 (Сто двадцать три) рубля 00 копеек.

Сумма задатка для участия в аукционе по Лоту: 2 050 (Две тысячи пятьдесят) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Лот № 3

Адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Ярославская Площадь земельного участка: 104 кв.м.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Права на земельный участок: собственность не разграничена.

Разрешенное использование: Для обслуживания магазина.

Кадастровый номер <...> :16:011802:41

Начальная (минимальная цена) цена ежегодной арендной платы земельного участка: 8 800 (Восемь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек.

Начальный «шаг аукциона» (3 %): 264 (Двести шестьдесят четыре) рубля 00 копеек

Сумма задатка для участия в аукционе по Лоту: 4 400 (Четыре тысячи четыреста) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов Российской Федерации: www.torgi.gov.ru, на официальном сайте администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики в сети «Интернет», и публикуется информация о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков в муниципальной газете «Посадский вестник».

Было объявлено, что все три лота участвующие на аукционе с разрешенным использованием: для обслуживания магазина, что является не достоверной информацией. Вышеизложенное ввело в заблуждение участников аукциона. Актуальное разрешенное использование земельных участков:

Лот №1, с кадастровым номером 21:16:011802:365 имеет разрешенное использование: магазины.

Лот №2, с кадастровым номером 21:16:011802:37 имеет разрешенное использование: уличные сети.

Лот №3, с кадастровым номером 21:16:011802:41 имеет разрешенное использование: уличные сети.

Земля, которой пользуются владельцы или арендаторы, всегда находится под охраной государства. Нецелевое использование земельного участка, в несоответствии с категорией, неполном выполнении обязательств может повлечь за собой административные санкции.

На основании вышеизложенного, заявитель просит признать аукцион недействительным.

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).

Постановлением администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от 11.05.2018 № 135 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, собственность на которые не разграничена» постановлено о проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 10 лет из категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания магазина, собственность на которые не разграничена:

Лот	Местоположение земельного участка	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Начальная цена, руб.	Сумма задатка, руб.	Разрешенное использование
11	Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Ярославская	210	21:16:011802:365	21 300,00	10650,00	Для обслуживания магазина
12	Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Ярославская	48	21:16:011802:37	4 100,00	2 050,00	Для обслуживания магазина
33	Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Ярославская	104	21:16:011802:41	8 800,00	4 400,00	Для обслуживания магазина

Информация о проведении торгов также размещена:

- на официальном сайте администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики http://gov.cap.ru/Declarations.aspx?id=3852774&gov_id=412
- в печатном издании- газета «Посадский вестник» от 14.05.2018 № 19;
- на официальном сайте www.torgi.gov.ru - изв. № 140518/6291144/03.

Между тем, согласно сведений об основных характеристиках объекта недвижимости установлено следующее:

- земельный участок с кадастровым номером 21:16:011802:365 имеет разрешенное использование: магазины;

- земельный участок с кадастровым номером 21:16:011802:37 имеет разрешенное использование: для общего пользования (уличная сеть);

- земельный участок с кадастровым номером 21:16:011802:41 имеет разрешенное использование: для общего пользования (уличная сеть).

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) (далее – ЗК РФ) регулирует отношения по использованию и охране земель в РФ как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

В соответствии с ч. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Согласно ч. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентирована ст. 39.11 ЗК РФ.

Согласно ч. 1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно п. 18 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Право общего землепользования как право свободно находиться на земельных участках общего пользования (ГК РФ) неразрывно связано с правом свободного пребывания граждан в границах некоторых природных

объектов, что по смыслу этого права может именоваться правом общего природопользования.

Земли общего пользования это совокупность не закрытых для общего доступа земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не подлежащих передаче в частную собственность, на которых граждане могут находиться свободно, без каких-либо разрешений и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными нормативно-правовыми актами, а также собственником земельного участка.

Анализ судебной практики также показывает, что земля общего пользования не может быть предметом аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Так, Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15.11.2016 г. № Ф03-5201/2016 по делу № А51-4820/2016 индивидуальному предпринимателю отказано в требовании о признании незаконным отказа в утверждении схемы расположения земельного участка и об обязанности подготовить и предоставить утвержденную схему. Заявитель был уведомлен о невозможности подготовки и утверждения схемы расположения земельного участка ввиду его расположения в границах территории общего пользования. Решением суда в удовлетворении требования отказано, так как невозможно формирование земельного участка, расположенного в границах земель общего пользования, в целях проведения аукциона на право заключения договора аренды и нецелесообразно осуществление действий по подготовке схемы такого участка.

В силу вышеизложенного, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт довод заявителя частично обоснованным (относительно лотов 2-3).

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 «...», действующей по доверенности 21 АА 0924374 от 01.12.2017 за «...» обоснованной и приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об устранении выявленного нарушения.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «...» действующей по доверенности 21 АА 0924374 от 01.12.2017 за «...» частично обоснованной.
2. Выдать организатору торгов – администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики предписание об устранении выявленных нарушений.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

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

09.07.2018 № 05-10/4595

ПРЕДПИСАНИЕ № 72-Т-2018

г. Чебоксары
2018 года

06 июля

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 22.03.2016 №40 в составе:

«...»

на основании решения от 06.07.2018 № 72-Т-2018, вынесенного по результатам рассмотрения жалобы «...», действующей по доверенности 21 АА 0924374 от 01.12.2017 за «...» на действия организатора торгов – администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении аукциона – право заключения договора аренды земельных участков, собственность на которые не разграничена, на срок аренды на 10 лет, находящихся на территории Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики (изв. № 140518/6291144/03), и в соответствии с частью 20 статьи 18.1, [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) указанного Закона,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении аукциона – право заключения договора аренды земельных участков, собственность на которые не разграничена, на срок аренды на 10 лет, находящихся на территории Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики (изв. № 140518/6291144/03) в **срок до 23 июля 2018 года** устранить допущенное нарушение процедуры проведения торгов путем отмены торгов и принятых по ним результатам (лоты 2 и 3).

2. Информацию об исполнении пункта 1 предписания с приложением копии подтверждающего документа представить в Чувашское УФАС России **до 25 июля 2018 года**.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»