

РЕШЕНИЕ №27-Т-2017

г. Чебоксары
2017 года

23 июня

Резолютивная часть решения оглашена 20 июня 2017 года.

Решение изготовлено в полном объеме 23 июня 2017 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 участии:

заявителя – <...>,

в отсутствие представителя организатора торгов – администрации Урмарского района Чувашской Республики, надлежащим образом уведомленных о месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу <...> (далее – <...>, заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Урмарского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков:

- из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках, местоположение: Чувашская Республика, р-н Урмарский, с/пос. Староурмарское, с кадастровым № 21:19:180101:1302, площадью

5000 кв.м. (лот №1);

- из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное использование, местоположение: Чувашская Республика, р-н Урмарский, с/пос. Большечакинское, с кадастровым №21:19:080701:581, площадью 24493 кв.м. (лот №4) (изв. №020617/0037933/01), 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 05.06.2017 обратился <...> с жалобой на действия организатора торгов – Администрации Урмарского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков:

- из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках, местоположение: Чувашская Республика, р-н Урмарский, с/пос. Староурмарское, с кадастровым № 21:19:180101:1302, площадью 5000 кв.м. (лот №1);

- из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное использование, местоположение: Чувашская Республика, р-н Урмарский, с/пос. Большечакинское, с кадастровым №21:19:080701:581, площадью 24493 кв.м. (лот №4) (изв. №020617/0037933/01).

Заявитель в жалобе указывает на следующие нарушения в аукционной документации:

- в нарушение положений статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) по лоту №1 выставлен земельный участок с кадастровым №21:19:180101:1302, границы которого не определены, что подтверждается Публичной кадастровой картой Росреестра;

- в нарушение требований действующего законодательства земельный участок с кадастровым №21:19:080701:581, находится в зоне с особыми условиями пользования территории, и органы местного самоуправления не обладают полномочиями ими распоряжаться.

На основании вышеизложенного заявитель просит признать жалобу

обоснованной, обязать организатора торгов и внести изменения в документацию.

Организатор торгов нарушение процедуры проведения торгов не признал, указав, что жалоба является необоснованной.

Рассмотрение жалобы было назначено на 14.06.2017 г. в 08 час. 30 мин. В связи с необходимостью дополнительных сведений, на основании части 14.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы было отложено на 20.06.2017 г. в 14 час. 15 мин.

На заседании от 20.06.2017 г. представитель организатор торгов отсутствовал.

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).

Извещение о проведении аукциона сформировано 02.06.2017 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (изв. №020617/0037933/01), к которому прикреплены следующий файл: аукционная документация.

Кроме того, извещение о проведении аукциона 05.06.2017 размещено в районной газете «Урмарский вестник» от 05.06.2017 №17 (302).

1. По доводу заявителя о том, что в нарушение положений статьи 39.11 Земельного кодекса по лоту №1 выставлен земельный участок с кадастровым №21:19:180101:1302, границы которого не определены, что подтверждается Публичной кадастровой картой Росреестра, Комиссия Чувашского УФАС России установила следующее.

Согласно пункту 1 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, регулируются Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ).

Земельным участком признается часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (пункт 3 статьи 6 Земельного кодекса; часть 8 статьи 22 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

Согласно части 2 статьи 8 Закон № 218-ФЗ к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, **уточнения местоположения границ земельных участков**, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

Границы являются главным индивидуализирующим признаком земельного участка и определяются при выполнении кадастровых работ по межеванию (часть 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»; часть 2 статьи 8 Закона № 218-ФЗ).

Согласно данным из информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а именно с сайта Публичной кадастровой картой

Росреестра, границы земельного участка с кадастровым номером 21:19:180101:1302 не определены.

Следовательно, организатором торгов нарушено требование пункта 1 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса, а именно предметом аукциона является земельный участок, границы которого подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

На основании вышеизложенного, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт данный довод обоснованным.

2. По доводу заявителя о том, что в нарушение требований действующего законодательства земельный участок с кадастровым №21:19:080701:581, находится в зоне с особыми условиями пользования территории и органы местного самоуправления не обладают полномочиями ими распорядиться, Комиссией Чувашского УФАС России установлено следующее.

Пунктом 4 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) установлено, что **зоны с особыми условиями использования территорий** – это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

Пунктом 5 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» одним из дополнительных сведений, которые вносятся в кадастр недвижимости об объекте недвижимого имущества являются **сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны или территории.**

В [пункте 1 статьи 11.3](#) Земельного кодекса Российской Федерации указано, что образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена [статьей 11.10](#) настоящего Кодекса.

Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территории, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства ([пункт 2 статьи 11.10](#) Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно [части 14 статьи 11.10](#) Земельного кодекса Российской Федерации в решении об утверждении схемы расположения земельного участка в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, указываются площадь земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка; адрес земельного участка или при отсутствии адреса земельного участка иное описание местоположения земельного участка; кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии со схемой расположения земельного участка предусмотрено образование земельного участка, в случае его образования из земельного участка, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости; территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, или в случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, вид разрешенного использования образуемого земельного участка; категория земель, к которой относится образуемый земельный участок.

Согласно данным из информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а именно с сайта Публичной кадастровой карты Росреестра, границы земельного участка с кадастровым

№21:19:080701:581 находятся в зоне с особыми условиями использования территории.

При этом, в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, предоставленной организатором торгов, не указывается, что разыгрываемый земельный участок с кадастровым №21:19:080701:581 находятся в зоне с особыми условиями использования территории.

Также это примечание отсутствует и в аукционной документации, что может создать для победителя аукциона дополнительные препятствия для использования участка по прямому назначению.

Таким образом, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт довод обоснованным.

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 Чувашского УФАС России признает жалобу <...> 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 <...> обоснованной.
2. Выдать организатору торгов – Администрации Урмарского 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.

Исх. от 23.06.2017 №05-04/4602

ПРЕДПИСАНИЕ

г. Чебоксары

23 июня 2017 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:

Председателя Комиссии:

<...>

Членов Комиссии:

<...>

на основании решения от 23.06.2017 № 27-Т-2017, вынесенного по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия организатора торгов – Администрации Урмарского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков:

- из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках, местоположение: Чувашская Республика, р-н Урмарский, с/пос. Староурмарское, с кадастровым № 21:19:180101:1302, площадью 5000 кв.м. (лот №1);

- из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное использование, местоположение: Чувашская Республика, р-н Урмарский, с/пос. Большечакинское, с кадастровым №21:19:080701:581, площадью 24493 кв.м. (лот №4) (изв. №020617/0037933/01), и в соответствии с частью 20 статьи 18.1, [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) указанного Закона,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Администрации Урмарского района Чувашской Республики **в срок до 03 июля 2017 года** устранить допущенные нарушения **путем аннулирования** открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков:

- из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках, местоположение: Чувашская Республика, р-н Урмарский, с/пос. Староурмарское, с кадастровым № 21:19:180101:1302, площадью 5000 кв.м. (лот №1);

- из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное использование, местоположение: Чувашская Республика, р-н Урмарский, с/пос. Большечакинское, с кадастровым №21:19:080701:581, площадью 24493 кв.м. (лот №4) (изв. №020617/0037933/01).

2. Проинформировать Чувашское УФАС России об исполнении пункта 1 настоящего предписания **в срок до 05 июля 2017 года**.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>