

РЕШЕНИЕ №18-Т-2016

г. Чебоксары

12 мая 2016 года

Резолютивная часть решения оглашена 06 мая 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 12 мая 2016 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 представителей:

от организатора торгов – <...>

в отсутствие заявителя – <...>, уведомленного надлежащим образом о месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу <...> (далее – <...>, заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Ибресинского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Ибресинского района Чувашской Республики (изв. №290316/0070281/01), 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 25.04.2016 обратился <...> с жалобой на действия организатора торгов – Администрации Ибресинского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Ибресинского района Чувашской Республики (изв. №290316/0070281/01).

Заявитель в жалобе сообщает, что извещение о проведении аукциона на официальном сайте www.forgi.gov.ru не содержит в полном объеме сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и данные о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Кроме того, заявитель указывает на наличие в проекте договора пункта 4.3.3, из которого следует, что арендатор имеет право по истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному «Арендодателю» не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия Договора. По мнению, <...> данный пункт проекта договора не соответствует положениям Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании вышеизложенного заявитель просит признать жалобу обоснованной, обязать организатора торгов внести изменения в документацию и продлить срок подачи заявок.

Представители администрации Ибресинского района Чувашской Республики нарушение не признали и считают, что положения аукционной документации соответствуют требованиям действующего законодательства.

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).

Администрацией Ибресинского района Чувашской Республики в Ибресинской районной газете «За победу» №24 от 30.03.2016 опубликовано объявление о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Ибресинского района Чувашской Республики (изв. №290316/0070281/01).

Извещение о проведении аукциона также сформировано 29.03.2016 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, к которому прикреплены следующие файлы: аукционная документация (извещение о проведении аукциона), техническое условие на электричество, технические условия на газоснабжение, техническое условие на канализацию, технические условия на водоснабжение, проект договора о задатке, проект договора аренды.

Кроме того, извещение о проведении аукциона 29.03.2016 размещено на официальном сайте администрации Ибресинского района Чувашской Республики (http://gov.cap.ru/Declarations.aspx?gov_id=60&id=3241300&size=20), с приложенной к нему аукционной документацией.

1. По доводу заявителя об отсутствии в полном объеме сведений в извещении о проведении аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства

объекта капитального строительства и данные о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения Комиссия Чувашского УФАС признаёт несостоятельным в силу следующего.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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, а также **о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства** (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), **о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения**, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

В соответствии с частью 2 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в [части 1](#) настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

Из изложенного следует, что перед выставлением земельного участка на торги безусловной обязанностью органа местного самоуправления является определение предельных параметров разрешенного строительства.

Кроме того, орган местного самоуправления должен получить сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение.

Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что администрацией Ибресинского района Чувашской Республики в извещении на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> указано, что технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения имеются.

Кроме того, названные технические условия и предельные параметры разрешенного строительства размещены с аукционной документацией на официальном сайте www.torgi.gov.ru и на официальном сайте администрации Ибресинского района Чувашской Республики, соответственно, ознакомление потенциальными участниками с их содержанием на сайте представляется возможным (названные документы прикреплены на сайте отдельными файлами).

2. По доводу Заявителя о наличии в проекте договора пункта 4.3.3, из которого следует, что арендатор имеет право по истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному «Арендодателю» не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия Договора, Комиссия Чувашского УФАС России сообщает следующее.

Пункта 4.3.3 проекта договора Аукционной документации установлено, что арендатор имеет право по истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному «Арендодателю» не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия Договора.

Однако, как следует из пункта 15 части 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Проведение аукциона отвечает всем принципам эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

При отсутствии информации о возможности использования земельного участка, посредством аукциона потенциальные участники не могут узнать о его наличии и возможности его получения.

Следует отметить, что в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» указано, что в случаях, предусмотренных законом, договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов. В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным, равно как и соглашение о продлении такого договора.

Следовательно, указание в проекте договора на то, что арендатор имеет право на заключение на новый срок договора аренды без проведения торгов, не соответствует положениям Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, Комиссия Чувашского УФАС России отмечает, что пункт 4.3.2 проекта договора Аукционной документации, из которого следует, что арендатор имеет право с согласия «Арендодателя» сдавать участок в субаренду, а также **передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам также** не соответствует требованиям действующего законодательства, в частности возможности получения права и обязанностей по договору (право аренды) в обход статей 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

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

Следовательно, пункт 4.3.2 проекта договора Аукционной документации также является излишним и нарушает требования действующего законодательства.

В силу вышеизложенного, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт данный довод заявителя 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 признает жалобу <...> обоснованной в части наличия в проекте договора пункта 4.3.3., противоречащего положениям Земельного кодекса Российской Федерации.

Также Комиссия Чувашского УФАС России считает, что пункт 4.3.2 проекта договора противоречит нормам Земельного кодекса.

С учетом вышеизложенного, Комиссия Чувашского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об устранении выявленного нарушения.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной в части установления в проекте договора пункта 4.3.3, противоречащего положениям Земельного кодекса Российской Федерации.
2. Выдать организатору торгов – Администрации Ибресинского 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 12.05.2016 №05-04/3265

ПРЕДПИСАНИЕ

Дело № 18-Т-2016

г. Чебоксары

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 12.05.2016 по делу № 18-Т-2016 вынесенного по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия организатора торгов – Администрации Ибресинского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Ибресинского района Чувашской

Республики (изв. №290316/0070281/01), в соответствии с частью 20 статьи 18.1, [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Ибресинского района Чувашской Республики, в рамках части 7 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, **в срок до 30 мая 2016 года** устранить нарушение в действиях организатора торгов - администрации Ибресинского района Чувашской Республики путем внесения изменений в проект договора, в части исключения из проекта договора пунктов 4.3.2. и 4.3.3.
2. Проинформировать Чувашское УФАС России об исполнении пункта 1 настоящего предписания **в срок до 03 июня 2016 года**.

Председатель Комиссии

<....>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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