

РЕШЕНИЕ № 40-Т-2016

г. Чебоксары

22 июля 2016 года

Резолютивная часть решения оглашена 19 июля 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 22 июля 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:

Председателя комиссии:

<...>

Членов комиссии:

<...>

при участии представителей:

заявителя – <...>

организатора торгов – <...>

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – администрации Пандиковского сельского поселения Красночетайского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 21:15:040602:153, расположенный по адресу: Чувашская Республика – Чувашия, Красночетайский р-н, с/пос. Пандиковское, с. Мижеркасы, ул. Ленина для магазина, общей площадью 197 кв.м., с начальной ценой земельного участка – 23559 руб.00 коп. (лот №2) (изв.№080616/12990666/01), 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 08.07.2016 обратилась <...> (далее – <...>, заявитель) с

жалобой на действия организатора торгов – администрации Пандиковского сельского поселения Красночетайского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 21:15:040602:153, расположенный по адресу: Чувашская Республика – Чувашия, Красночетайский р-н, с/пос. Пандиковское, с. Мижеркасы, ул. Ленина для магазина, общей площадью 197 кв.м., с начальной ценой земельного участка – 23559 руб. (лот №2) (изв. №080616/12990666/01).

В своей жалобе <...> сообщает о том, что организатором торгов в нарушение положений Земельного кодекса Российской Федерации произведён раздел находящегося в пользовании Пикаловой И.М. земельного участка, с кадастровым номером 21:415:040602:88, в результате чего возник участок с кадастровым номером 21:15:040602:153, являющийся предметом обжалуемых торгов.

В нарушение Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденных приказом ФАС России №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», организатором торгов изменен вид обязательств по обжалуемому аукциону – с заключения договора аренды на заключение договора купли-продажи, и на сайте www.torgi.gov.ru отсутствует вся необходимая информация для проведения аукциона, а именно: 1) срок, в течение которого организатора аукциона вправе отказаться от проведения аукциона; 2) порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения; 3) порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе; 4) формы, порядок, даты начала и окончания предоставления участникам аукциона разъяснений положений документации об аукционе; 5) место, дату и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе; 6) место проведения аукциона (вместо этого указано наименование юридического лица); 7) требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка; 8) срок, в течение которого должен быть подписан проект договора; 9) дату, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору; 10) указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается; 11) указание на то, что условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

На заседании Комиссии заявитель поддержал жалобу по изложенным в ней доводам, просил признать в действиях организатора торгов нарушение порядка организации и проведения торгов и выдать предписание об устранении выявленных нарушений.

Представители администрации Пандиковского сельского поселения Крансочетайского 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).

1. 08.06.2016 администрацией Пандиковского сельского поселения в газете «Пирен Пурнас» от 08.06.2016 №39 (9572) опубликовано объявление о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды:

лот №1 - земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:15:041001:119, расположенного по адресу: Чувашская Республика – Чувашия, Красночетайский р-н, с/пос. Пандиковское, для сельскохозяйственного использования, общей площадью 1879 кв.м. Начальная цена земельного участка – 154 руб. 00 коп.;

лот №2 - земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 21:15:040602:153, расположенный по адресу: Чувашская Республика – Чувашия, Красночетайский р-н, с/пос. Пандиковское, с. Мижеркасы, ул. Ленина для магазина, общей площадью 197 кв.м., с начальной ценой земельного участка – 23559 руб. 00 коп.

Извещение о проведении открытого аукциона (изв. №080616/12990666/01) также сформировано 08.06.2016 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> и размещено на официальном сайте администрации Пандиковского сельского поселения Красночетайского района Чувашской Республики (http://gov.cap.ru/Declarations.aspx?gov_id=402&id=3300168).

На заседании комиссии Пикалова И.М. сообщила о том, что она является арендатором спорного земельного участка с кадастровым номером 21:15:040602:88, находящегося по адресу: Чувашская Республика, Красночетайский район, на основании договора аренды земельного участка №1

от 21.07.2015 г., с. Мижеркасы сроком до 21 июля 2020 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике за №21-21/015-21/015/001/2015-771/2 от 05.08.2015. Заявитель уплачивает платежи за пользование земельным участком своевременно.

Заявитель указал на то, что организатором торгов в нарушение положений Земельного кодекса Российской Федерации произведён раздел находящегося в пользовании <...> земельного участка, с кадастровым номером 21:415:040602:88, в результате чего возник участок с кадастровым номером 21:15:040602:153, являющийся предметом обжалуемых торгов. В связи с чем производился раздел земельного участка заявителю не известно, о разделе заявитель не уведомлен.

Согласно части 4 статьи 11.2 Земельного кодекса образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.

Кроме того, заявитель отмечает, что на части принадлежащего ей участка, который вошел в границы вновь созданного участка, находится нежилое строение, самовольно возведенное в части участка арендатором смежного участка (<...>) с кадастровым номером 21:15:040602:143.

Согласно пункту 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, **не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено)** на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Из протокола об административном правонарушении №4 от 16.12.2015, составленного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике в отношении <...> следует, что «по результатам проверки и обследования выявлено, во время строительства гр. <...> самовольно занял часть земельного участка арендуемой <...> – площадью 48,9 кв.м., земли общего пользования площадью 7,52 кв.м., на общую площадь 56,42 кв.м. Далее установлено, что объект незавершенного строительства площадью 96,7 кв.м. расположен в пределах границ земельных участков с кадастровыми номерами 21:15:040602:143, 21:15:040602:88 и земель общего пользования, что подтверждается кадастровым паспортом здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 14.12.2015 года, заключением кадастрового инженера ООО «Научно-производственное предприятие «Меридиан» от 08.09.2015 и схемой расположения земельных участков».

На заседании Комиссии представитель организатора торгов подтвердил, что на момент размещения извещения о проведении аукциона и на сегодняшний день, на земельном участке, являющимся предметом аукциона, построено нежилое здание

размером 120 кв.м. без согласования со смежным землепользователем гр. <...>.

Как следует из вышеизложенного, организатором торгов – администрацией Пандиковского сельского поселения Красночетайского района Чувашской Республики нарушено требование пункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса, в части выставления на аукцион земельного участка, с расположенным на нем нежилым зданием.

Следовательно, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт данный довод обоснованным.

2. Довод заявителя о том, что в нарушение Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденных приказом ФАС России №67, организатором торгов изменен вид обязательств по обжалуемому аукциону, и на сайте www.torgi.gov.ru отсутствует вся необходимая информация для проведения аукциона Комиссия Чувашского УФАС России признаёт несостоятельным в силу следующего.

Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» утверждены Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее – Правила).

Подготовка, организация и проведение 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, осуществляются на основании статей 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

Следовательно, обжалуемый аукцион не попадает под действие Правил, утвержденных Приказа ФАС России от 10.02.2010 №67.

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 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 Пандиковского сельского поселения Красночетайского района предписание об аннулировании торгов.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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

Исх. от 22.07.2016 №05-18/5228

ПРЕДПИСАНИЕ

Дело № 40-Т-2016

г. Чебоксары

22 июля 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:

Председателя комиссии:

<...>

Членов Комиссии:

<...>

на основании решения от 22.07.2016 № 40-Т-2016, вынесенного по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия организатора торгов – администрации Пандиковского сельского поселения Красночетайского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 21:15:040602:153, расположенный по адресу: Чувашская Республика – Чувашия, Красночетайский р-н, с/пос. Пандиковское, с. Мижеркасы, ул. Ленина для

магазина, общей площадью 197 кв.м., с начальной ценой земельного участка – 23559 руб.00 коп. (лот №2) (изв.№080616/12990666/01), и в соответствии с частью 20 статьи 18.1, [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) указанного Закона,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – администрации Пандиковского сельского поселения Красночетайского района Чувашской Республики **в срок до 03 августа 2016 года** устранить допущенные нарушения при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (изв. № 080616/12990666/01) **путем аннулирования** результатов торгов по лоту №2 - земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 21:15:040602:153, расположенный по адресу: Чувашская Республика – Чувашия, Красночетайский р-н, с/пос. Пандиковское, с. Мижеркасы, ул. Ленина для магазина, общей площадью 197 кв.м., с начальной ценой земельного участка – 23559 руб.00 коп.

2. Проинформировать Чувашское УФАС России об исполнении пункта 1 настоящего предписания **в срок до 08 августа 2016 года**.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>