

РЕШЕНИЕ

по делу № 051/10/18.1-56/2021

29 января 2021 года

г. Мурманск

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту — Комиссия Мурманского УФАС России) в составе:

Председатель комиссии Мурманского УФАС России:

Попова И.Н. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

члены комиссии Мурманского УФАС России:

Калитина Н.А. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Парасотченко А.В. – начальник отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии представителей ООО «Кандалакшская перерабатывающая компания» - <...>, <...> (по доверенности),

при участии представителей Администрации муниципального образования Кандалакшский район <...>, <...> (по доверенности),

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту решения – Закон о защите конкуренции) жалобу общества с ограниченной ответственностью «Кандалакшская перерабатывающая компания» (далее по тексту решения – ООО «КПК», Заявитель) на действия Администрации муниципального образования Кандалакшский район при проведении электронного аукциона на право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 51:18:0020110:6 (лот № 1, цель использования: для обслуживания полигона твердых бытовых отходов); и 51:18:0020110:7 (лот № 2, цель использования: для обслуживания полигона твердых бытовых отходов),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области 22.01.2021 обратилось ООО «КПК» с жалобой на действия организатора торгов – Администрации муниципального образования Кандалакшский район при проведении электронного аукциона на право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 51:18:0020110:6 (лот № 1, цель использования: для обслуживания полигона твердых бытовых отходов); и 51:18:0020110:7 (лот № 2, цель использования: для обслуживания полигона твердых бытовых отходов).

Из поступившей жалобы следует, что 29 декабря 2020 года опубликовано извещение о проведении аукциона на право аренды двух земельных участков, имеющих кадастровые номера 51:18:0020110:6 (лот № 1, цель использования: для обслуживания полигона твердых бытовых отходов (подъездная дорога)) и 51:18:0020110:7 (лот № 2, Цель использования: для обслуживания полигона твердых бытовых отходов).

По мнению Заявителя указанное извещение и содержащийся в нем проект договора аренды земельного участка нарушают нормы действующего законодательства Российской Федерации и права участников аукциона.

Так, в преамбуле Извещения организатором аукциона указана Администрация муниципального образования городское поселение Кандалакша Кандалакшского района, в то время как в соответствии с решением Совета депутатов городского поселения Кандалакша Кандалакшского района от 30.09.2020 г. № 25 Администрация муниципального образования городское поселение Кандалакша Кандалакшского района прекратила свою работу с 01.01.2021 года, начаты ликвидационные мероприятия, что не нашло отражения в тексте Извещения. Все полномочия ликвидируемой администрации переданы администрации муниципального образования Кандалакшский район.

Заявитель считает, что организатор торгов обязан был внести соответствующие изменения в извещение о проведении открытого по составу участников аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков для использования в целях обслуживания полигона твердых бытовых отходов. Непринятие данных мер вводит в заблуждение потенциальных лиц, намеревающихся участвовать в данных торгах, что нарушает законные права интересы таких лиц.

Кроме того, в Разделе 4 Извещения оба лота поименованы как «ЛОТ №1», что по мнению Заявителя также вводит в заблуждение потенциальных участников аукциона.

Далее в жалобе Заявитель указывает, что Извещение содержит условие об обеспечении использования земельного участка согласно установленным ограничениям, сведения о которых содержатся в едином государственном реестре недвижимости. По мнению Заявителя данное условие возлагает на участников торгов обязанность по оплате выписки из ЕГРН, что в свою очередь влечет дополнительные необоснованные расходы, в то время как Организатор торгов обязан предоставить информацию об обременениях для участников торгов в составе документации об аукционе.

В жалобе Заявитель указывает на то, что в соответствии с пунктом 4.4.3 проекта договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, являющегося неотъемлемой частью указанного Извещения, арендатор обязан до начала освоения участка осуществить определение на местности границ земельного участка с привлечением лиц, признаваемых в соответствии с законодательством кадастровыми инженерами, представив Арендодателю соответствующий акт не позднее 01.06.2021. Данное условие по мнению Заявителя не правомерно, так как согласно пп. 4. п. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими земельными участками на праве аренды, если такие земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет. При этом требуемый срок аренды по данному аукциону аренды - 3 года. Данное условие нарушает законные права и интересы участников торгов.

Кроме того, согласно жалобе, несмотря на то, что аукцион объявлен по двум лотам, проект договора в составе Извещения имеется только один и смысловая нагрузка по двум различным участкам с различным назначением вводит участников в заблуждение.

Также Заявитель не согласен с пунктом 3.5. проекта договора, согласно которому об изменении порядка исчисления арендной платы и (или) платежных реквизитов по перечислению арендной платы Арендодатель извещает Арендатора в месячный срок с момента изменения арендной платы и порядка ее исчисления и (или) изменения платежных реквизитов по перечислению арендной платы путем опубликования информации в «Информационном бюллетене администрации муниципального образования Кандалакшский район», на официальном сайте администрации муниципального образования Кандалакшский район, а также в иных средствах массовой информации, определенных администрацией муниципального образования Кандалакшский район».

По мнению Заявителя пункты 4.4.5. и 4.4.6 проекта договора ограничивают права Арендатора, так как согласно указанным пунктам по заявлению администрации

муниципального образования Кандалакшский район Арендатор в течение суток обязан бесплатно принимать, накапливать, размещать отходы на полигоне (санкционированной свалке), образовавшиеся при содержании и коммунальном обслуживании городской (поселковой) среды, мест общего пользования, в том числе порубочные остатки, а также строительный мусор от разрушенных (снесенных) муниципальных зданий, строений и сооружений»; в срок не позднее 2 (двух) месяцев с даты получения лицензии на право утилизации, обезвреживания и размещения отходов на земельном участке или в случае наличия ранее выданной до заключения Договора лицензии - в течение 2 (двух) месяцев с даты государственной регистрации Договора в Управлении Росреестра по Мурманской области, обеспечить бесплатное размещение всех неутилизированных (накопленных) отходов, размещенных до даты заключения Договора на земельном участке.

Пункт 4.4.10. проекта договора Заявитель также считает ущемляющим права арендатора, так как согласно положениям статьи 5.6. Санитарных правил СП 2.1.7.1038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов», один раз в десять дней силами обслуживающего персонала полигона и спецавтохозяйства проводится осмотр территории санитарно-защитной зоны и прилегающих земель к подъездной дороге, и в случае загрязнения их обеспечивается тщательная уборка и доставка мусора на рабочие карты полигона, а не ежедневно, как указано в названном пункте проекта договора.

Согласно представленным письменным пояснениям, представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласен и считает, что его действия соответствовали требованиям действующего законодательства.

Заседание Комиссии Мурманского УФАС России начато 29.01.2021 в 10 часов 05 минут и проведено в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив доводы заявителя, возражения Организатора торгов, исследовав представленные сторонами документы, приходит к следующим выводам.

В статье 18.1 Закона о защите конкуренции указаны пределы рассмотрения жалоб антимонопольным органом и комиссией антимонопольного органа. Это - действия (бездействия) при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов, т.е. соблюдение порядка и правил организации и проведения торгов, заключения договоров по их итогам.

Порядок и правила организации и проведения торгов, порядок заключения договоров определяются правовыми актами различного уровня.

При рассмотрении жалобы по статье 18.1 Закона о защите конкуренции исследуется порядок организации и проведения торгов, заключения договора. При этом исследуются нормы, которыми регулируется такой порядок. Комиссия антимонопольного органа рассматривает вопрос о нарушении норм законодательства, регламентирующих проведение торгов.

Необходимым условием является установление нарушений порядка организации и проведения торгов, порядка заключения договоров, установленных федеральными законами и иными правовыми актами.

Проведение электронного аукциона на право аренды земельных участков осуществлялось в соответствии с правилами подготовки 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, установленными Земельным кодексом Российской Федерации.

Согласно опубликованному извещению организатором аукциона является администрация

муниципального образования городское поселение Кандалакша Кандалакшского района. Вместе с тем, Решением Совета депутатов городского поселения Кандалакша Кандалакшского района от 30.09.2020 г. № 25 администрация муниципального образования городское поселение Кандалакша Кандалакшского района с 01.01.2021 г. ликвидирована. Создана ликвидационная комиссия.

Полномочия администрации городского поселения Кандалакша в соответствии с частью 2 статьи 34 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Кандалакшский район и Уставом городского поселения Кандалакша возлагаются на администрацию муниципального образования Кандалакшский район. Таким образом, все полномочия ликвидируемой администрации переданы администрации муниципального образования Кандалакшский район.

Указанная информация размещена в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте администрации (<http://amo-kandalaksha.ru/>).

Кроме того, в пункте 5.1. Извещения о проведении аукциона содержится информация об адресатах для представления документов, а именно сведения о том, что для участия в аукционе заявители представляют документы: до 31 декабря 2020 года в администрацию муниципального образования городское поселение Кандалакша Кандалакшского района; с 01 января 2021 по 27 января 2021 года в администрацию муниципального образования Кандалакшский район по адресу: Мурманская обл., г. Кандалакша, ул. Первомайская, д. 34 (здание администрации), каб. 312.

Также в Разделе 8 «Порядок проведения Аукциона» содержится информация о том, что документы принимаются: с 30 декабря 2020 года по 31 декабря 2020 года специалистами сектора земельных отношений Отдела земельных, имущественных отношений и градостроительства администрации муниципального образования городское поселение Кандалакша Кандалакшского района, с 01 января 2021 года по 27 января 2021 года специалистами Комитета имущественных отношений и территориального планирования администрации муниципального образования Кандалакшский район по рабочим дням по адресу: г. Кандалакша, Мурманская область, ул. Первомайская, д. 34, каб. 312, контактный телефон: (81533) 93046.

Вместе с тем, согласно части 21 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения об организаторе аукциона.

На основании изложенного Комиссия Мурманского УФАС России приходит к выводу о том, что извещение не содержит достоверные и полные сведения об организаторе аукциона в соответствии с п. 1 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В ходе рассмотрения жалобы установлено, что в Разделе 4 Извещения оба лота поименованы как «ЛОТ №1».

Согласно пояснениям представителя Организатора торгов, при опубликовании извещения о проведении аукциона была допущена опечатка, которая не влияет на существенные условия аукциона.

Вместе с тем, Комиссия Мурманского УФАС России считает, что данные сведения не соответствуют требованиям части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации и препятствуют определению предмета аукциона, а, следовательно, и начальной цены предмета аукциона.

Доводы Заявителя о дополнительных необоснованных расходах, связанных с условием Извещения об обеспечении использования земельного участка согласно установленным ограничениям, сведения о которых содержатся в едином государственном реестре

недвижимости, по мнению Комиссии не нашли своего подтверждения, так как сведения об ограничениях использования, обременениях земельного участка являются общедоступными и справочную информацию по объектам недвижимости можно получить бесплатно посредством обращения к публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru>).

Кроме того, в соответствии с пунктом 4.4.3 проекта договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, являющегося неотъемлемой частью опубликованного Извещения, арендатор обязан до начала освоения участка осуществить определение на местности границ земельного участка с привлечением лиц, признаваемых в соответствии с законодательством кадастровыми инженерами, представив Арендодателю соответствующий акт не позднее 01.06.2021 г.

Согласно пояснениям представителя Организатора торгов, объект, располагающийся на земельных участках, являющихся предметом торгов, имеет ярко выраженное негативное воздействие на окружающую среду. В связи с этим, в целях соблюдения природоохранного законодательства, использование земельных участков необходимо осуществлять в строго отведенных границах, соответствующих сведениям, содержащимся в государственном кадастре недвижимости. В связи с этим, требование установления границ земельных участков связано с необходимостью использования земельных участков в отведенных границах.

Согласно п.1 части 8 Земельного кодекса Российской Федерации 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».

На основании изложенного Комиссия Мурманского УФАС России приходит к выводу о том, что действия Организатора торгов, связанные с включением в проект договора пункта осуществить определение на местности границ земельного участка с привлечением лиц, признаваемых в соответствии с законодательством кадастровыми инженерами, нарушают п.1 части 8 Земельного кодекса Российской Федерации.

Доводы жалобы о том, что в составе извещения имеется только один проект договора на оба лота, что нарушает интересы участников торгов, Комиссия Мурманского УФАС России находит не обоснованными, так как оба земельных участка, являющиеся предметом аукциона, предоставляются для одинаковых целей использования, в связи с чем условия договоров аренды будут схожими.

Также по мнению Комиссии являются не обоснованными доводы жалобы о пункте 3.5 проекта договора аренды земельного участка, как нарушающего права участников аукциона, так как названный пункт договора соответствует пункту 3.5 раздела 3 Положения о порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность па которые не разграничена, утвержденного решением Совета депутатов МО городское поселение Кандалакша Кандалакшского района от 24.11.2015 г. № 67, и имеет своей целью своевременное извещение заинтересованных лиц об изменении порядка исчисления арендной платы и (или) платежных реквизитов по перечислению арендной платы.

Кроме того, Комиссия Мурманского УФАС России не находит обоснованными доводы жалобы о подпунктах 4.4.5, 4.4.6 и 4.1.1 проекта договора аренды земельного участка как нарушающих права и законные интересы участников аукциона по следующим основаниям.

Подпункт 4.4.5 проекта договора аренды предусматривает обязанность Арендатора по заявлению Администрации муниципального образования Кандалакшский район в течение суток бесплатно принимать, накапливать, размещать отходы на полигоне (санкционированной свалке), образовавшиеся при содержании и коммунальном обслуживании городской (поселковой) среды, мест общего пользования, в том числе порубочные остатки, а также строительный мусор от разрушенных (снесенных)

муниципальных зданий, строений и сооружений.

Подпункт 4.4.6. проекта договора предусматривает обязанность Арендатора в срок не позднее 2 месяцев с даты получения лицензии на право утилизации, обезвреживания и размещения отходов на земельном участке или в случае наличия ранее выданной до заключения Договора лицензии - в течении 2 месяцев с даты государственной регистрации Договора в Управлении Росреестра по Мурманской области, обеспечить бесплатное размещение всех неутилизированных (накопленных) отходов, размещенных до даты заключения Договора на земельном участке.

Согласно пункту 4.4.10. Арендатор обязан производить ежедневную тщательную уборку территории земельного участка с обязательным немедленным вывозом всего собранного мусора (за исключением мест накопления и размещения отходов).

В соответствии с п. 1 ст. 8 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (далее - Закон № 89-ФЗ) к полномочиям органов местного самоуправления поселений в области обращения с отходами относится организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора.

Согласно п. 1 ст. 13 Закона № 89-ФЗ территорий муниципальных образований подлежат регулярной очистке от отходов в соответствии с экологическими, санитарными и иными требованиями.

Из п. 2 указанной статьи следует, что организацию деятельности в области обращения с отходами на территориях муниципальных образований осуществляют органы местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131 -ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» участие в организации деятельности по накоплению (в том числе разделному накоплению) и транспортированию твердых коммунальных отходов относится к вопросам местного значения поселения.

Кроме того, на территории муниципального образования городское поселение Кандалакша действуют Правила благоустройства территории городского поселения Кандалакша Кандалакшского района, утвержденные Советом депутатов городского поселения Кандалакша от 31.10.2017 № 377 (далее - Правила). В соответствии со ст. 38 Правил содержание и организация периодической уборки, санитарной очистки территорий земельных участков является обязанностью физических и юридических лиц, собственников, пользователей или владельцев этих земельных участков, зданий, помещений в них и сооружений и осуществляется ими за счёт собственных средств непосредственно либо через наём исполнителей по контракту (договору).

Санитарной очистке и уборке подлежит прилегающая к земельному участку территория - для промышленных объектов - 50 метров от ограждения по периметру. За нарушение данных правил предусмотрена административная ответственность и досрочное расторжение договора аренды земли.

При этом Заявителем не представлены сведения о нарушении указанными пунктами проекта договора аренды земельного участка норм, установленных федеральными законами и иными правовыми актами, и регламентирующих порядок организации и проведения торгов, порядка заключения договоров.

Кроме того, в соответствии с разъяснениями Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах», а также с пунктом 2 статьи 1 и статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно пункту 4 статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано обязательными для сторон правилами, установленными законом или иными правовыми актами (императивными нормами), действующими в момент его заключения (статья 422 ГК РФ).

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Мурманского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Кандалакшская перерабатывающая компания» на действия Администрации муниципального образования Кандалакшский район при проведении электронного аукциона на право аренды земельных участков обоснованной в части несоответствия сведений извещения об организаторе торгов и о начальной цене предмета аукциона, а также в части требования об уточнении границ земельного участка, являющегося предметом аукциона.

Признать Организатора торгов нарушившим пункт 1 части 8 статьи 39.11, пункты 1 и 5 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений путем внесения изменений в извещение о проведении аукциона на право аренды двух земельных участков и проект договора аренды земельного участка, либо аннулирования торгов.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

И.Н. Попова

Члены комиссии:

Н.А. Калитина

А.В. Парасотченко