

РЕШЕНИЕ

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «28» октября 2019 г.

В полном объеме решение изготовлено «31» октября 2019 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии: <...>; Члены Комиссии: <...>,

в присутствии:

представителя Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия – <...> (доверенность № б/н от 25.10.2019 г.),

<...> – победителя аукциона на право заключения договора аренды;

<...>. – участника аукциона на право заключения договора аренды,

в отсутствие заявителя – <...> надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения жалобы (Ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие от 22.10.2019 г.),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 5421 от 21.10.2019 г.) на действия организатора торгов – Администрацию городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба <...> (вх. № 5421 от 21.10.2019 г.) (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Администрацию городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды на Лот № 2 - земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 13:24:0102061:3938, бытовое обслуживание, расположенный по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, г. Ковылкино, ул. Желябова, 7Б, площадью 121,0 кв.м. (извещение №220819/1657134/01, лот №2) (далее – открытый аукцион).

Как следует из жалобы, Администрацией был объявлен открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка. Заявитель указывает, что на данном земельном участке, являющемся предметом торгов, построено капитальное здание, разрешение на строительство которого не выдавалось. В

указанном здании функционирует магазин, что подтверждает фотографией.

По мнению Заявителя, земельный участок должен быть свободен от каких-либо построек. Аукционная документация не содержит информации о наличии строений. Считает, что в рассматриваемом случае земельный участок не может быть предоставлен в аренду, поскольку это противоречит принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов и исключительному праву на приобретение в аренду земельных участков собственниками зданий, расположенных в них в соответствии со статьями 1, 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Арендодатель несет ответственность за предоставление заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях в его использовании.

Администрация не согласилась с доводами жалобы и представила возражения (вх. № 5528 от 25.10.2019 г.) и сообщает, что на спорном земельном участке находится временный нестационарный объект, не являющийся объектом капитального строительства. В течении срока подписания договора аренды на вышеуказанный земельный участок (1 месяц) данный объект будет демонтирован и перенесен.

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 или 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо

предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, статья 18.1 Закона о защите конкуренции не подлежит применению только в отношении жалоб, предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. Жалобы на торги, проводимые по иным основаниям, подлежат рассмотрению по статье 18.1 Закона о защите конкуренции.

Администрацией на основании Постановления от 13.08.2019 г. № 1013 объявлено о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение от 22.08.2019 г. №220819/1657134/01, лот №2)

В соответствии с извещением №220819/1657134/01, Лот №2:

Предметом аукциона является земельный участок из земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования: бытовое обслуживание, с кадастровым номером 13:24:0102061:3938, расположенный по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, г. Ковылкино, ул. Желябова, 7Б, площадью 121,0 кв.м.

Права на участок, ограничения прав, обременений: нет.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается в размере ежегодной арендной платы и составляет 10 000 (десять тысяч) рублей 00 коп.

Дата проведения аукциона: 01.10.2019 г.

В соответствии с Протоколом №1 от 01.10.2019 г. в связи с отсутствием кворума, заседание комиссии по организации и проведению торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков признано не правомочным. Дата проведения аукциона назначена на 14.10.2019 г.

В соответствии с Протоколом № 23 от 14.10.2019 г. на участие в аукционе поступило две заявки: участник №1 – <...>, участник № 2 – <...>. После объявления аукционистом цены на право заключения договора аренды земельного участка с учетом повышения начальной цены на шаг аукциона (8098 шаг) в размере 2 435 200 руб. 00 коп. поднял последним карточку участник № 1 <...>, который был признан победителем аукциона.

Подготовка, организация и проведение аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определены статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

Частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ определены случаи, когда земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона:

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации (пункт 8);

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса (пункт 9).

Представитель Администрации на заседании комиссии подтвердил факт наличия на земельном участке временного нестационарного объекта, не являющегося объектом капитального строительства. Указал, что бремя демонтажирования лежит на Администрации.

<...> подтвердила, что на спорном земельном участке находится нестационарный объект, принадлежащий ей, и представила следующие документы:

Договор на размещение нестационарного торгового объекта на территории г.п. Ковылкино от 21.06.2016 г., в соответствии с которым Администрация на основании Постановления Администрации г.п. Ковылкино № 412 от 21.06.2016 г. и Решения Совета депутатов г.п. Ковылкино № 3 от 10.05.2011 г., сообщения в газете «Голос Примокшанья» №4 от 29.01.2016 г. предоставляет <...> право разместить нестационарный торговый объект: торговый павильон по адресу: Республика Мордовия, г. Ковылкино, ул. Желябова, район жилого дома №7. Период размещения объекта устанавливается с 21.06.2016 г. по 21.06.2019 г. Плата за размещение объекта устанавливается в размере цены и составляет 31 200 руб. 00 коп.;

Постановление Администрации г.п. Ковылкино № 412 от 21.06.2016 г. «О заключении Договора на размещение нестационарного торгового объекта»;

Чек-ордер от 09.08.2017 г. № 8993;

Разрешение (ордер) на производство работ от 15.08.2016 г. № 28;

Договор № 64 от 30.05.2016 г.;

Межевой план от 22.05.2019 г.

Порядок использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации, установлен статьей 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации. Часть 3 указанной статьи указывает, что виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута (за исключением объектов, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи), устанавливаются Правительством Российской Федерации. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В соответствии с Перечнем видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов (утв. Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300) к объектам, размещение которых может быть осуществлено на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, относятся нестационарные объекты для организации обслуживания зон отдыха населения, в том числе на пляжных территориях в прибрежных защитных полосах водных объектов (теневые навесы, аэрации, солярии, кабинки для переодевания, душевые кабинки, временные павильоны и киоски, туалеты, питьевые фонтанчики и другое оборудование, в том числе для санитарной очистки территории, пункты проката инвентаря, медицинские пункты первой помощи, площадки или поляны для пикников, танцевальные, спортивные и детские игровые площадки и городки), не требующих разрешения на строительство.

В соответствии с частью 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество,

основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Согласно статье 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости, в том числе кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, либо кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, машино-место, если объектом недвижимости является помещение, машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната), а также кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса (пункт 8 части 4).

Таким образом, в случае, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в ЕГРН, уполномоченный орган обязан принять решение об отказе в проведении торгов по такому земельному участку в соответствии с пунктом 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с выпиской из Публичной кадастровой карты сведения о правах, ограничениях и обременениях отсутствуют.

Таким образом, Комиссией Мордовского УФАС России установлено, что в соответствии со сведения из ЕГРН на земельном участке с кадастровым номером: 13:24:0102061:3938 не зарегистрированы объекты недвижимости, принадлежащие гражданам и юридическим лицам.

Вместе с тем, материалы жалобы подтверждают и не оспаривается сторонами, что на рассматриваемом земельном участке находится нестационарный объект. Срок размещения данного нестационарного объекта в соответствии с представленными документами истек 21.06.2019 г.

В соответствии с пояснениями представителя Администрации, демонтаж и перенесение нестационарного объекта будет осуществлен за счет средств Администрации в течение срока подписания договора аренды (1 месяц). Однако, извещение №220819/1657134/01, лот №2, и Аукционная документация данной информации не содержит.

Установлено, что Организатор торгов не проинформировал потенциальных покупателей о наличии на земельном участке нестационарного объекта и о его последующем демонтаже силами Администрации.

Согласно с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов.

Таким образом, совокупность требований земельного и гражданского законодательства предполагают указание Организатором торгов информации о земельном участке в полном объеме, позволяющее потенциальным участникам сформировать полное представление о предмете аукциона. Сведения о порядке, сроках демонтажа нестационарного объекта являются существенными.

Размещение неполной информации о предмете торгов и иных связанных с ним сведений приводит к нарушению принципа информационной открытости торгов, может ввести потенциальных участников в заблуждение, так как последующее содержание (снос) нестационарного объекта может (могло) повлечь дополнительные расходы, что в свою очередь может повлиять на решение потенциальных участников об участии в данном аукционе.

Комиссия полагает, что в нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатором торгов ненадлежащим образом исполнена обязанность по указанию сведений о предмете торгов в полном объеме.

Таким образом, довод заявителя в части указания в извещении информации не в полном объеме признан обоснованным.

Пунктом 3.1 части 1 статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции» установлено полномочие антимонопольного органа выдать 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, 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.

Вопрос о необходимости выдачи предписания решается антимонопольным органом с учетом конкретных обстоятельств дела, подлежит выяснению вопрос о том, являются ли допущенные нарушения существенными и повлияли ли они на результат закупки.

В пункте информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» разъяснено, что нарушение порядка проведения торгов не может являться основанием для признания торгов недействительными по иску лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки, поэтому лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительными, должно доказать наличие защищаемого права или интереса.

Согласно пункту 5 указанного информационного письма при рассмотрении вопроса о недействительности публичных торгов ввиду допущенных нарушений подлежит выяснению вопрос о том, являются ли допущенные нарушения существенными и повлияли ли они на результат торгов.

Должны быть установлены следующие имеющие значение для дела обстоятельства: лицо, обратившееся с требованием о признании торгов недействительными, доказало наличие защищаемого права и возможности его восстановления при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки; допущенные нарушения являются существенными и повлияли на результаты торгов.

В связи с этим решение антимонопольного органа о признании или непризнании факта нарушения организатором торгов порядка организации и проведения торгов должно зависеть от того, являются ли такие нарушения формальными или существенными, либо от того, повлияли ли такие нарушения на результат торгов.

<...> заявку на участие в аукционе не подавал, за разъяснениями положений Аукционной документации не обращался, жалобу в антимонопольный орган подал после проведения аукциона.

В рассматриваемом случае, исходя из фактических обстоятельств, учитывая критерий существенности и возможности восстановления защищаемого права, Комиссия Мордовского УФАС России решила предписание не выдавать.

На основании вышеизложенного, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> (вх. № 5421 от 21.10.2019 г.) обоснованной.
2. Признать действия организатора торгов – Администрацию городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды на Лот № 2 - земельный

участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 13:24:0102061:3938, бытовое обслуживание, расположенный по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, г. Ковылкино, ул. Желябова, 7Б, площадью 121,0 кв.м., выразившиеся в указании в извещении информации о предмете аукциона не в полном объеме, нарушением пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать.

Председатель Комиссии<...>

Члены Комиссии <...>

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.