

РЕШЕНИЕ

23-Т-2015

г. Чебоксары

06 мая 2015 года

Резолютивная часть решения оглашена 29 апреля 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 06 мая 2015 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 02.03.2015 № 43 в составе:

Председателя Комиссии:

Членов Комиссии:

«...»

в присутствии заявителя – Администрации Батыревского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики

«...»

от организатора торгов – администрации Батыревского района Чувашской Республики –

«...»

рассмотрев жалобу администрации Батыревского сельского поселения Чувашской Республики на действия администрации Батыревского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков на 30 лет (извещение №100315/0290361/01) по Лоту №3 общей площадью 2744 кв.м., кадастровый номер <...> :08:240211:471 с разрешенным использованием «Строительная промышленность» 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 20.04.2015 обратилась администрация Батыревского сельского поселения Чувашской Республики с жалобой на действия

администрации Батыревского района Чувашской Республики, выразившиеся по мнению заявителя, в незаконном проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 21:08:240211:471 разрешенного использования «Строительная промышленность» относящегося к землям государственная собственность на которые не разграничена.

Из жалобы следует, что Администрацией Батыревского района Чувашской Республики на основании постановления администрации Батыревского района от 25.02.2015 г. №163 объявлен аукцион по предоставлению в аренду земельных участков участка сроком на 30 лет, в том числе по Лоту №3 общей площадью 2744 кв.м., с кадастровым номером 21:08:240211:471 разрешенного использования «Строительная промышленность».

В силу изменений, внесенных в Федеральный Закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», вступивших в силу 01.03.2015 г. распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения администрация Батыревского района не имеет полномочий по распоряжению землями неразграниченной собственности.

На заседании Комиссии Чувашского УФАС России представитель администрации Батыревского сельского поселения поддержал жалобу по изложенным в ней доводам.

Представитель администрации Батыревского района Чувашской Республики не признал в действиях администрации Батыревского района Чувашской Республики нарушения порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по Лоту 3, в связи с тем, что постановление администрации об утверждении земельных участков, в том числе с кадастровым номером 21:08:240211:471 и проведении аукциона о предоставлении их в аренду принято 25.02.2015 г., т.е. до вступления в силу изменений в Земельный кодекс РФ. Следовательно, правовые нормы указанные представителем заявителя, на данный случай, не распространяются. В связи с этим, просил признать жалобу администрации Батыревского сельского поселения необоснованной.

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 частью 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).

Пунктом 3 статьи 6 Устава Батыревского района Чувашской Республики, принятого решением Батыревского районного Собрания депутатов Чувашской Республики от 200312, установлено, что муниципальные правовые акты Батыревского района,

затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, вступают в силу после их официального опубликования в газете Батыревского района «Авангард» и (или) информационном бюллетене «Вестник Батыревского района» в течение 10 дней со дня их принятия, если иное не установлено настоящим Уставом, и размещаются на сайте администрации Батыревского района в сети Интернет.

Постановлением администрации Батыревского района Чувашской Республики от 25.02.2015 №163 «Об утверждении земельных участков выставляемых на торги (аукцион, конкурс)», утверждены земельные участки выставляемые на торги и документация на проведение аукциона, а также дата и время проведения аукциона, определенные 13.04.2015 в 14 ч.00. мин.

В целях реализации указанного постановления 02.03.2015 организатором торгов на официальном сайте администрации Батыревского района размещено извещение о проведении 13.04.2015 аукциона на право заключения договора аренды на определенные земельные участки со сроком аренды 30 лет., в том числе по Лоту №3 земельный участок с кадастровым номером 21:08:240211:471, с разрешенным использованием «Строительная промышленность», общей площадью 2744 кв.м., местоположение: Чувашская Республика, Батыревский район, Батыревское с/пос, с.Батырево, ул.Дружбы, ограничения (обременения отсутствуют), с начальным (рыночным) размером арендной платы земельного участка -55510 рублей.

10.03.2015 данное извещение размещено организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" www.torgi.gov.ru.

В соответствии с частью 3 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 31.03.2015) полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, прекращаются у органа местного самоуправления муниципального района и возникают у органа местного самоуправления поселения с даты утверждения правил землепользования и застройки поселения.

В случае, если извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, до утверждения в установленном Градостроительным [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки, предоставление такого земельного участка в собственность или аренду по результатам аукциона осуществляет орган местного самоуправления муниципального района, который обеспечил размещение указанного извещения.

Утвержденные Правила землепользования и застройки поселения в качестве доказательства перехода полномочий от органа местного самоуправления района к органу местного самоуправления поселения заявителем в заседание комиссии не представлены, в связи с чем, указанное обстоятельство не позволяет признать довод заявителя об отсутствии у администрации Батыревского района полномочий по распоряжению земельными участками государственная

собственность на которые не разграничена, состоятельным.

Вместе с тем, при изучении процедуры проведения аукциона Комиссией Чувашского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с пунктом 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);

Однако извещение администрации Батыревского района Чувашской Республики о проведении аукциона, сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также 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 не содержит. Что свидетельствует о несоблюдении требований, установленных Земельным законодательством.

В соответствии с частью 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. **Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее, чем на следующий день после дня подписания протокола.**

Согласно части 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. При этом, как установлено частью 16 вышеуказанной статьи, протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что протоколы рассмотрения заявок и подведения итогов **на официальном сайте не размещались, что свидетельствует о несоблюдении организатором торгов требований частей 9 и 16 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ.**

Частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса устанавливается порядок заключения договора по результатам аукциона, согласно которому не допускается заключение договора ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Извещением о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков размещенным на официальном сайте администрации Батыревского района определено, что договор аренды заключается между Арендодателем и Победителем аукциона в установленном законодательством порядке в течение 5 рабочих дней со дня подведения итогов аукциона, что свидетельствует о несоблюдении организатором торгов требований части 20 статьи 39.12 Земельного кодекса.

Наряду с этим, согласно пояснениям представителя организатора, Администрацией Батыревского района по итогам аукциона 14.04.2015 заключен договор № 33/15.

При этом договор согласно части 20 статьи 39.12 может быть заключен не ранее 24.04.2015, что свидетельствует о нарушении данной нормы Закона.

Статьей 39.8 Земельного кодекса РФ определены предельные сроки предоставления в аренду земельных участков для различных видов разрешенного использования.

Согласно части 9 данной статьи, в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза [срок](#), установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из

наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

Разрешенным использованием земельного участка в аренду по Лоту №3 является «Строительная промышленность», которое в соответствии с приложением к приказу Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» предусмотрено размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.

Следовательно, если земельный участок предоставляется для строительства зданий или сооружений на аукционе, договор аренды земельного участка заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный Приказом Минстроя России от 27.02.2015 № 137/пр в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений и составляет 60 месяцев.

Таким образом, в случае заключения договора аренды земельного участка для строительства здания или сооружения на аукционе, срок аренды должен составлять не более 10 лет.

С учетом данных правовых положений, установленный организатором срок аренды земельных участков – 30 лет, превышает предельный срок определенный действующим законодательством в три раза, что свидетельствует о неправомерных действиях организатора торгов.

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

администрации Батыревского сельского поселения Чувашской Республики необоснованной.

В связи с тем, что на момент рассмотрения жалобы по итогам аукциона заключен договор от 14.04.2015 №33/15 с физическим лицом Халитовым З.С., т.е. между сторонами возникли обязательные правоотношения, выдать предписание о прекращении нарушения не представляется возможным.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу администрации Батыревского сельского поселения Чувашской Республики необоснованной.

Председатель Комиссии «...»

Члены Комиссии «...»

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