

РЕШЕНИЕ №38к/16

«27» декабря 2016 года

г. Липецк

Резолютивная часть решения объявлена 27.12.2016

Решение в полном объеме изготовлено 29.12.2016

Комиссия по рассмотрению жалоб по процедуре, предусмотренной статьёй 18.1. Федерального закона «О защите конкуренции», Управления Федеральной антимонопольной службы России по Липецкой области в составе:

председатель комиссии: И.В. Поткина,

члены комиссии: Т.Н. Ролдугина, Т.С. Рябкова,

в присутствии представителей организатора торгов: администрация сельского поселения Хлевенский сельсовет Хлевенского муниципального района Липецкой области – <...> (глава администрации),

в отсутствие представителей заявителя: гражданина <...>,

по жалобе гражданина <...> на действия организатора торгов — администрация сельского поселения Хлевенский сельсовет Хлевенского муниципального района Липецкой области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №1: земельный участок из земель населенных пунктов площадью 2804 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0320143:73, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Липецкая область, р-н Хлевенский, сельское поселение Хлевенский сельсовет с. Хлевное, ул. Свободы, земельный участок 1д. Срок договора-аренды земельного участка-18 месяцев. Разрешенное использование земельного участка: гостиничное обслуживание (размещение гостиницы). Начальная цена аукциона на право заключения договора аренды земельного участка установлена в размере 166300 (сто шестьдесят шесть тысяч триста) рублей. Земельный участок сформирован, обременений не имеет. Границы указаны в кадастровом паспорте. На участке отсутствуют объекты недвижимого имущества. Ограничения по использованию земельного участка отсутствуют. Земельный участок расположен в зоне общественного центра (О1). Основные виды разрешенного использования: многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительного и развлекательного характера, включая гостиницы. Предельно допустимые параметры разрешенного строительства объекта установлены проектом планировки в соответствии со СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения» (извещение №081116/8653524/01 размещено 08.11.2016 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru) (далее – аукцион),

У С Т А Н О В И Л А:

16 декабря 2016 года в Липецкое УФАС России поступила жалоба гражданина <... > (прилагается) на действия организатора торгов — администрация сельского поселения Хлевенский сельсовет Хлевенского муниципального района Липецкой области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Жалоба подготовлена в соответствии с требованиями ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению.

В своей жалобе заявитель указывает, что им была подана заявка на участие в аукционе. Однако, по мнению заявителя данный аукцион был объявлен и проведен с нарушением требований Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту также- ЗК РФ). Так, в нарушение п.1 ч.8 ст.39.11 ЗК РФ предметом аукциона является земельный участок, границы которого подлежат уточнению в соответствии с требованиями ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», поскольку земельный участок с кадастровым номером 48:17:0320143:73 накладывается на земельный участок с кадастровым номером 48:17:0320143:247. Также, в нарушение ч.21 ст.39.11 ЗК РФ, извещение не содержит сведений об обременении и не содержит предельных допустимых параметров разрешенного строительства: этажность, максимальную площадь планируемой к размещению гостиницы. Кроме того, протокол о результатах аукциона составлен с нарушением ч.15 ст.39.12 ЗК РФ.

Присутствующий на рассмотрении жалобы представитель организатора торгов не согласился с доводами жалобы заявителя и пояснил, что извещение о проведении аукциона соответствует требованиям Земельного кодекса Российской Федерации и данный аукцион проведен в соответствии с требованиями данного кодекса.

На рассмотрение жалобы организатором торгов представлены документы, предусмотренные ч.15 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров предусмотрен статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ "О защите конкуренции".

Комиссия Липецкого УФАС России в результате рассмотрения жалобы, возражений на нее и материалов торгов, после объявленного перерыва пришла к следующим выводам.

Постановлением администрации сельского поселения Хлевенский сельсовет Хлевенского муниципального района Липецкой области от 31.10.2016 №400 принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка №081116/8653524/01 размещено 08.11.2016 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru и в газете «Донские вести» от 08.11.2016 (№127(11239)).

Согласно п.1 ст.3 Земельного кодекса Российской Федерации, земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

В соответствии с [пунктом 1 статьи 11.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При разделе земельного участка согласно [пункту 1 статьи 11.4](#) Земельного кодекса образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в [пунктах 4 и 6 указанной статьи](#), и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

В соответствии с [пунктом 6 статьи 11.4](#) Земельного кодекса Российской Федерации, при разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, могут быть образованы один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах.

Предметом аукциона является заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 2804 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0320143:73, местоположение: Российская Федерация, Липецкая область, р-н Хлевенский, сельское поселение Хлевенский сельсовет с.Хлевное, ул.Свободы, земельный участок 1д.

В соответствии с п.1 ч.8 ст.39.11 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 государственном кадастре недвижимости".

При этом, следует отметить, что, если в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о границах исходного земельного участка, то их предварительное (не в связи с собственно образованием из него земельных участков) уточнение не требуется.

Более того, согласно [части 3 статьи 25](#) Федерального закона от 24.07.2007 N221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон N221-ФЗ), кадастровый учет в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, кадастровые сведения о котором не соответствуют установленным на основании настоящего Федерального [закона](#) требованиям к описанию местоположения границ земельных участков. При кадастровом учете в связи с уточнением части границ земельного участка, которая одновременно является частью границ

другого земельного участка, орган кадастрового учета одновременно вносит соответствующие изменения во внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о местоположении границ такого смежного земельного участка.

Соответственно, при кадастровом учете в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если такое изменение не обусловлено образованием земельного участка или уточнением его границ ([часть 4 статьи 27 Закона N221-ФЗ](#)).

Исключением из указанных правил для ситуации, когда сведения о границах исходного земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, являются случаи наличия кадастровой ошибки в сведениях о местоположении его границ. В этом случае образованию земельных участков должно предшествовать исправление кадастровой ошибки в сведениях о местоположении границ исходного земельного участка. При этом к данной ситуации не применяются положения [части 5 статьи 27 Закона N221-ФЗ](#) относительно того, что при кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с [Законом N221-ФЗ](#) требований, не должна быть больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости.

Для ситуации, когда исходный земельный участок в результате его раздела сохраняется в измененных границах, Закон N221-ФЗ не содержит обязательного требования о необходимости уточнения границ исходного земельного участка в связи с его разделом, если ранее (до раздела) такие границы не были уточнены (установлены).

Как установлено из пояснений представителя организатора торгов и подтверждается представленными им документами, на территории сельского поселения имелся земельный участок с кадастровым номером 48:17:0320143:73, площадью 3000 кв.м. В связи с возникшей необходимостью в обеспечении подъездного пути к данному объекту были проведены кадастровые работы по разделу данного земельного участка для выделения участка по площади, необходимой для размещения дороги. В результате чего, образовался земельный участок с кадастровым номером 48:17:0320143:247, площадью 196 кв.м., предназначенный для размещения дороги. А земельный участок с кадастровым номером 48:17:0320143:73 сохранился в измененных границах с площадью 2804 кв.м. и был выставлен на аукцион. А согласно кадастрового паспорта границы земельного участка с кадастровым номером 48:17:0320143:73 уточнены.

Кроме того, как установлено из представленных представителем организатора торгов копий кадастровых выписок о земельных участках с кадастровыми

номерами 48:17:0320143:73 и 48:17:0320143:247, площадь и местоположение границ земельных участков соответствуют материалам межевания, а сведения об объектах недвижимости имеют статус учтенные.

В соответствии с [абзацем четвертым пункта 1](#) Федерального закона от 21 июля 1997 года N122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон N122-ФЗ), ограничением (обременением) вещных прав на объекты недвижимости является наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве, ареста имущества и других).

Как было установлено Комиссией Липецкого УФАС России, обременения на земельный участок с кадастровым номером 48:17:0320143:73 отсутствуют.

Таким образом, жалоба заявителя в данной части является необоснованной.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации, 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](#).

Порядок подготовки и организации торгов на право заключения договора аренды предусмотрен [статьей 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно п.4 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, *извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в частности:* 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).

Как следует из кадастровой выписки о земельном участке с кадастровым номером 48:17:0320143:73, разрешенное использование данного земельного участка является гостиничное обслуживание (размещение гостиницы).

Кроме того, как пояснил представитель организатора торгов, земельный участок, выставленный на аукцион, предполагается использовать под строительство гостиницы в с.Хлевное.

Следовательно, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Проанализировав извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, Комиссией Липецкого УФАС России установлено, что оно содержит, в частности следующие сведения: «...Предельно допустимые параметры разрешенного строительства объекта установлены проектом планировки в соответствии со СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».

При этом, как установлено, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, в нарушение п.4 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, не содержит сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Следовательно, жалоба заявителя, в данной части, является обоснованной.

Проанализировав протокол рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 06.12.2016 №21, а также журнал регистрации поступивших аукционных заявок, Комиссия Липецкого УФАС России установила, что на участие в данном аукционе поступило 2 заявки от следующих участников: <...> (заявитель).

Как установлено, по результатам рассмотрения данных заявок, комиссией организатора торгов было принято решение: допустить указанных участников к участию в аукционе и признать их участниками аукциона.

В ходе анализа протокола проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 09.12.2016 №22 и журнала регистрации, на участие в аукционе прибыли следующие представители допущенных до участия в аукционе участников: <...>.

По результатам проведения аукциона, согласно сведениям, указанным в протоколе проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 09.12.2016 №22 комиссией организатора торгов было принято решение: «Победителем аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 2804 м², кадастровый номер <...> :17:0320143:73, местоположение: Российская Федерация, Липецкая область, р-н Хлевицкий, сельское поселение Хлевицкий сельсовет, с. Хлевное, ул. Свободы, земельный участок 1д, признан Шидловскас Бронислав Генрикович, прож. по адресу: обл. Липецкая, гор. Липецк, р-он Правобережный, ул. Бородинская, д.76, кв.77, (действующий по доверенности

48AA1060700 от 02 декабря 2016 года от <...>- участник под №2. Цена предмета аукциона (ежегодная арендная плата) –610321 рублей.

Согласно ч.15 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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. В протоколе указываются, в частности: 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона; 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Проанализировав протокол проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 09.12.2016 №22, Комиссия Липецкого УФАС России установила, что он, в нарушение ч.15 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, не содержит сведения о предпоследнем предложении о цене предмета аукциона, а также сведения о фамилии, имени и (при наличии) отчестве, месте жительства победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Следует отметить, что указание сведений о том, что победителем аукциона признан <...>- участник под №2, не является надлежащим исполнением организатором торгов требований ч.15 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку данный гражданин, согласно представленным организатором торгов документам, не подавал заявку на участие в аукционе, а, следовательно, не являлся участником аукциона, допущенным до участия в аукционе и признанным его участником.

Следовательно, жалоба заявителя, в данной части является обоснованной.

Дополнительно следует отметить, что согласно ч.20 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

Однако, сопоставив сведения указанные в протоколе проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 09.12.2016 №22 с вышеуказанной нормой Земельного кодекса Российской Федерации, Комиссия Липецкого УФАС России приходит к выводу, что проект договора аренды земельного участка должен быть направлен организатором торгов лицу (<...> который, исходя из проведенной процедуры аукциона, не подававшему заявку на участие в аукционе.

В соответствии с ч.20 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

Таким образом, из указанной нормы закона не следует, что по результатам рассмотрения жалобы по существу принимается решение о признании жалобы обоснованной в части.

Руководствуясь статьей 18.1, п.3.1 ч.1 ст.23 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия Липецкого УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданина <...> действия организатора торгов — администрация сельского поселения Хлевенский сельсовет Хлевенского муниципального района Липецкой области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №1: земельный участок из земель населенных пунктов площадью 2804 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0320143:73, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Липецкая область, р-н Хлевенский, сельское поселение Хлевенский сельсовет с. Хлевное, ул. Свободы, земельный участок 1д. Срок договора-аренды земельного участка-18 месяцев. Разрешенное использование земельного участка: гостиничное обслуживание (размещение гостиницы). Начальная цена аукциона на право заключения договора аренды земельного участка установлена в размере 166300 (сто шестьдесят шесть тысяч триста) рублей. Земельный участок сформирован, обременений не имеет. Границы указаны в кадастровом паспорте. На участке отсутствуют объекты недвижимого имущества. Ограничения по использованию земельного участка отсутствуют. Земельный участок расположен в зоне общественного центра (О1). Основные виды разрешенного использования: многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительного и развлекательного характера, включая гостиницы. Предельно допустимые параметры разрешенного строительства объекта установлены проектом планировки в соответствии со СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения» (извещение №081116/8653524/01 размещено 08.11.2016 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. В действиях организатора торгов- администрация сельского поселения Хлевенский сельсовет Хлевенского муниципального района Липецкой области установлены нарушения п.4 ч.21 ст.39.11, ч.15 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать предписание об устранении выявленных нарушений.

4. Передать материалы рассмотрения жалобы должностному лицу Липецкого УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Липецкой области в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ №38к/16

«27» декабря 2016 года

г. Липецк

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы России по Липецкой области по рассмотрению жалоб по процедуре, предусмотренной статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

председатель Комиссии: И.В. Поткина – руководитель управления;

члены Комиссии: Т.Н. Ролдугина – начальник отдела контроля закупок и торгов;

Т.С. Рябкова – заместитель начальника отдела контроля закупок и торгов,

Руководствуясь частью 20 ст.18.1, п.3.1. части 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", на основании своего решения от 27.12.2016 по делу №38к/16 по рассмотрению жалобы гражданина Башкина М.П.,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов - администрация сельского поселения Хлевенский сельсовет Хлевенского муниципального района Липецкой области, **в срок до 16.01.2017**, аннулировать торги в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №1: земельный участок из земель населенных пунктов площадью 2804 кв.м., кадастровый номер <...> :17:0320143:73, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Липецкая область, р-н Хлевенский, сельское поселение Хлевенский сельсовет с. Хлевное, ул. Свободы, земельный участок 1д. Срок договора-аренды земельного участка-18 месяцев. Разрешенное использование земельного участка: гостиничное обслуживание (размещение гостиницы). Начальная цена аукциона на право заключения договора аренды земельного участка установлена в размере 166300 (сто шестьдесят шесть тысяч триста) рублей. Земельный участок сформирован, обременений не имеет. Границы указаны в кадастровом паспорте. На участке отсутствуют объекты недвижимого имущества. Ограничения по использованию земельного участка отсутствуют. Земельный участок расположен в зоне общественного центра (О1). Основные виды разрешенного использования: многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-

просветительного и развлекательного характера, включая гостиницы. Предельно допустимые параметры разрешенного строительства объекта установлены проектом планировки в соответствии со СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения» (извещение №081116/8653524/01 размещено 08.11.2016 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru) и разместить на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru данную информацию.

2. В трехдневный срок с момента исполнения настоящего предписания уведомить об этом антимонопольный орган (с приложением копий документов, подтверждающих исполнение предписания).

Предписание может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение 3 месяцев со дня его вынесения.