

- Решение
- **жалобе № 56-07-18.1/17**

«24» августа 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия), в составе:

Председателя		заместителя руководителя
Комиссии:	<...>	- Челябинского УФАС России;
Членов		специалиста-эксперта отдела
Комиссии:	<...>	- контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России;
		специалиста-эксперта отдела
	<...>	- контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее - Заявитель) на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом Администрации Ашинского муниципального района Челябинской области (далее – Комитет, организатор торгов),

У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба физического лица на неправомерные действия Комитета при организации торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:03:0814007:598, извещение № 210717/0061905/01 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель указал следующее.

В извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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, что является нарушением земельного законодательства. В связи с чем просит отменить указанные торги.

Комитет представил письменные пояснения (вх. № 10419 от 11.08.2017, № 10947 от 22.08.2017), на заседании Комиссии указала следующее.

На территории Симского городского поселения нормативно-правовой акт об установлении максимально или минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объектов капитального строительства отсутствует. Технические условия 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 (присоединение) получают при оформлении градостроительного плана после оформления прав на земельный участок собственником или арендатором земельного участка самостоятельно.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Согласно пункту 3.2 Положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом Ашинского муниципального района, утвержденному Постановлением Главы Ашинского муниципального района Челябинской области от 30.12.2005 N 1557, от имени муниципального образования "Ашинский муниципальный район" и имени отдельных поселений, входящих в состав Ашинского муниципального района, на основании соглашений о передаче ими части полномочий Ашинскому муниципальному району, в том числе:

- разрабатывает и представляет на утверждение органам местного самоуправления Ашинского муниципального района и других муниципальных образований, входящих в состав Ашинского муниципального района, на основании соглашений о передаче ими части полномочий, проекты нормативно-правовых актов по вопросам управления и распоряжения объектами муниципальной собственности и земельными участками;

- организует и проводит конкурсы, аукционы по приватизации и на право аренды движимого и недвижимого имущества (включая земельные участки) муниципальной собственности Ашинского муниципального района и других муниципальных образований, входящих в состав Ашинского муниципального района, на основании соглашений о передаче ими части полномочий.

01.01.2016 между Администрацией Симского городского поселения и Администрацией Ашинского муниципального района заключен договор поручения, согласно которому Администрация поселения поручает, а Администрация района принимает на себя обязанности по совершению следующих действий по оказанию консультационной, методической, правовой и организационно-технической помощи при осуществлении Администрацией поселения полномочий по распоряжению землями и земельными участками, государственная собственность на которые не

разграничена, и земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Симского городского поселения:

- подготовка проектов и распорядительных актов Администрации поселения по распоряжению землями и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, обеспечение их согласования с заинтересованными органами местного самоуправления, организациями;

- организация и проведение торгов по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных участков.

Согласно извещению о проведении Аукциона и указанным положениям, Комитет является организатором торгов по продаже права на заключение договора аренды земельных участков.

Постановлением Администрации Симского городского поселения Ашинского муниципального района № 57 от 18.07.2017 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под строительство магазина» принято решение о проведении Аукциона.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, 21.07.2017 размещено извещение о проведении торгов.

В соответствии с извещением о проведении торгов, организатор торгов – Комитет, дата начала приема заявок на участие в торгах – 21.07.2017, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 21.08.2017, дата проведения Аукциона – 24.08.2017.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

1. Статьей 39.11 ЗК РФ предусмотрен порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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).

Кроме того, согласно подпунктам 3, 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений; если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – Правила).

Согласно пункту 5 Правил орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия.

Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений

обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

В соответствии с пунктом 10 Правил технические условия должны содержать следующие данные:

- максимальная нагрузка в возможных точках подключения;
- срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ;
- срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

Согласно пункту 11 Правил информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать:

- данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий);
- дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

В извещении о проведении Аукциона в отношении указанных сведений содержится следующая информация: «Земельный участок соответствует государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам. В границах данного земельного участка, с северной стороны проложен питьевой водопровод и кабельная линия 0,4 кВ от ТП-9 к многоквартирному жилому дому № 8 по ул. Революции, с южной стороны в непосредственной близости к границам испрашиваемого земельного участка проложен самотечный коллектор хоз-бытовой канализации Ø 150 мм от МКД № 13, 15 по ул. Кирова».

Таким образом, в извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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, что является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

2. В соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ 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.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений утвержден Приказом Минстроя России от 27.02.2015 N 137/пр.

Согласно указанному приказу при установлении категории объекта капитального строительства площадью до 1 500 м² общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений – 9 месяцев, площадью от 1 500 м² до 5 000 м² общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений – 16 месяцев и т.д.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона площадь земельного участка – 386,0 кв.м. Максимально (минимально) допустимые параметры объекта капитального строительства не установлены. Однако на основании минимально установленных сроков выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений можно сделать вывод о том, что договор аренды должен заключаться минимум на 18 месяцев.

Однако извещением о проведении Аукциона установлен срок действия договора – 9 месяцев, что является нарушением пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

3. Условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом (пункт 8 статьи 448 ГК РФ).

Согласно пункту 16 статьи 39.11 ЗК РФ по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Пунктом 3.2 проекта договора аренды земельного участка установлено, что в случае изменения федеральных, областных нормативных актов и актов органов местного самоуправления, регулирующих начисление арендной платы, а также вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования Участка, указанных в п. 1.1 настоящего Договора), Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке.

Согласно пункту 5.1.1. проекта договора аренды земельного участка арендодатель имеет право вносить в договор необходимые изменения и дополнения в случае изменения соответствующих законодательных актов РФ, иных нормативных и правовых актов государственных органов или органов местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Цена договора – ежегодный размер арендной платы является существенным условием договора (пункт 12 статьи 22 ЗК РФ).

Таким образом, из буквального толкования указанных норм следует, что изменения могут касаться любых условий договора аренды земельного участка, в том числе имевших существенное значение для определения цены на торгах.

Следовательно, действия Комитета по установлению в проекте договора аренды земельного участка возможности внесения любых изменений и дополнений в случае изменения законодательства Российской Федерации, могут повлиять на условия договора, имеющие существенное значение и не соответствуют пункту 8 статьи 448 ГК РФ, пункту 16 статьи 39.11 ЗК РФ.

4. Если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом (пункт 7 статьи 448 ГК РФ).

Однако проект договора аренды земельного участка содержит такие условия как:

- право арендатора на передачу своих прав и обязанностей по договору аренды

земельного участка третьему лицу, в том числе передачу арендных прав в залог и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия договора аренды только с письменного согласия Арендодателя (при сроке договора аренды до пяти лет) (пункт 4.3.2);

- право арендатора на сдачу в субаренду части или всего арендуемого земельного участка по договору субаренды только с письменного разрешения Арендодателя (при сроке договора аренды до пяти лет), при этом, если земельный участок используется по тому же целевому назначению (без смены профиля деятельности в помещении), арендная плата за землю не пересчитывается. Если земельный участок используется по иному целевому назначению (со сменой профиля деятельности в помещении) Арендодатель производит перерасчет арендной платы (пункт 4.3.3).

Таким образом, проектом договора аренды земельного участка установлена возможность передачи земельного участка в субаренду, а также уступки права, что не допускается действующим законодательством.

Следовательно, действия Комитета по установлению в проекте договора аренды земельного участка возможности передачи земельного участка в субаренду, а также уступки права, не соответствует пункту 7 статьи 448 ГК РФ.

5. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным [законом](#) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 15](#) настоящей статьи (пункт 14 статьи 39.11 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 16 статьи 39.11 ЗК РФ по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Таким образом, начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается в размере ежегодной арендной платы.

Согласно извещению о проведении Аукциона, размещенному на официальном сайте торгов, предметом Аукциона является «Право на заключение договора аренды земельного участка, местоположение: Челябинская область, Ашинский район, г. Сим»; в извещении, сформированном на официальном сайте торгов, указано, что предмет торга – «Ежегодная арендная плата».

Представителем Комитета на заседании Комиссии даны пояснения, что предметом Аукциона является право аренды, в связи с чем установлен размер начальной цены предмета аукциона – 9 331,68 руб., однако при заключении договора аренды

земельного участка устанавливается размер ежегодной арендной платы – 14184,16 руб. (10638,12 руб. за 9 месяцев).

Таким образом, действия Комитета по установлению начальной цены предмета Аукциона отличной от размера ежегодной арендной платы является нарушением пункта 14 статьи 39.11 ЗК РФ.

Поскольку в действиях Комитета содержатся нарушения действующего законодательства при организации и проведении Аукциона, согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия вправе выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А :

1. Признать жалобу физического лица обоснованной.
2. Признать в действиях Комитета по управлению имуществом Администрации Ашинского муниципального района Челябинской области при организации и проведении Аукциона нарушения пункта 9 статьи 39.8, пунктов 14, 16, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11, пунктов 7, 8 статьи 448 ГК РФ.
3. Выдать Комитету по управлению имуществом Администрации Ашинского муниципального района Челябинской области в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ № 56-07-18.1/17

об аннулировании торгов

«24» августа 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия), в составе:

Председателя	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:		
Членов	<...>	специалиста-эксперта отдела контроля
Комиссии:		- торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<...>	специалиста-эксперта отдела контроля
		- торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения № 56-07-18.1/17 от 24.08.2017 по жалобе физического лица на действия Комитета по управлению имуществом Администрации Ашинского муниципального района Челябинской области (далее – Комитет)

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету в срок до **08 сентября 2017 года** совершить действия по аннулированию торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:03:0814007:598, извещение № 210717/0061905/01 (далее – Аукцион, торги), а именно:

- принять решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- разместить на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- направить лицам, подавшим заявки на участие в торгах, уведомление о принятии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 15 сентября 2017 года** с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе

его проведения, сведения о дате размещения указанной информации на сайте, копии уведомлений лицам, подавшим заявки на участие в торгах, о принятии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, с документами, подтверждающими их направление участникам торгов).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

исание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.