

РЕШЕНИЕ

10 августа 2016 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Филатьева И. Е. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Новые Технологии Строительства» (далее - ООО «НТС») на действия организатора торгов Администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области при проведении торгов в форме аукциона по предоставлению в аренду земельного участка с местоположением: Новосибирская область, Чановский район, р.п. Чаны, ул. Ленина 235/6, площадью 1271 кв.м., категорией земель: земли населенных пунктов, кадастровым номером 54:27:010133:163, разрешенным использованием: для строительства многоквартирного жилого дома, сроком на 5 (пять) лет (извещение № 170616/2858364/01 на сайте <http://torgi.gov.ru>),

в отсутствие представителей заявителя – ООО «НТС», организатора торгов – Администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области (уведомленных надлежащим образом),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ООО «НТС» на действия организатора торгов Администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области при проведении торгов в форме аукциона по предоставлению в аренду земельного участка с местоположением: Новосибирская область, Чановский район, р.п.Чаны, ул. Ленина 235/6, площадью 1271 кв.м., категорией земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер <...> :27:010133:163, разрешенное использование: для строительства многоквартирного жилого дома, сроком на 5 (пять) лет (извещение № 170616/2858364/01 на сайте <http://torgi.gov.ru>).

Заявитель сообщает следующее.

Стартовая цена размера годовой арендной платы за использование земельного участка определена на основании Отчета № 06/16-01 «Об определении рыночной стоимости права годовой арендной платы за использование земельного участка», выполненного ЗАО Финансово-правовая группа «АРКОМ», составляет 12 034 (двенадцать тысяч тридцать четыре) рубля 00 копеек. Ограничений и обременений на вышеуказанный земельный участок нет.

Частью 1 статьи 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) регламентировано, что условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

Информационное сообщение о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка является приложением к постановлению администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области от 16.06.2016 года № 172, которым руководствуется администрация при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:27:010133:163. Договор аренды земельного участка является приложением № 1 к Информационному сообщению о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Согласно пункту 1.3. Договора аренды земельного участка разрешенное использование земельного участка: для строительства многоэтажного жилого дома, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение: Новосибирская область, Чановский район, р. п. Чаны, ул. Ленина 235/6, кадастровый номер <...> :27:010133:163, срок: 5 (пять) лет. Этим же пунктом Договора предусмотрено изменение разрешенного использования и исключительно с письменного согласия Арендодателя, что оформляется в виде дополнительного соглашения к договору.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

В соответствии с частями 2 и 3 статьи 37 Градостроительного Кодекса Российской Федерации применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

На основании статьи 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции.

В случае предоставления земельного участка в аренду земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды (подпункт 3 пункта 1 статьи 39.1 ЗК РФ), который по общему правилу, установленному пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ, заключается на торгах.

В соответствии с частью 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Следовательно, предоставление земельного участка публичным собственником заинтересованному лицу для целей, не

предусмотренных договором аренды, предполагает его расторжение и последующее распоряжение им путем проведения торгов. Изменение разрешенного использования в рамках действующего договора в виде заключения дополнительного соглашения нарушает принцип публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления земельных участков, направлено на обход процедур, предусмотренных действующим земельным законодательством.

Данная правовая позиция подтверждается судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.06.2016 года № Ф03- 2428/2016 по делу № А51 -18028/2015).

Изменение вида разрешенного использования земельного участка по соглашению сторон без проведения торгов может привести к созданию преимущественных условий деятельности хозяйствующего субъекта и нарушению Федерального закона «О защите конкуренции».

По мнению заявителя, действия администрации р.п. Чаны Чановского района Новосибирской области при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу земельного участка местоположением: Новосибирская область, Чановский район, р.п. Чаны, ул. Ленина 235/6, площадью 1271 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер <...> :27:010133:163, разрешенное использование: для строительства многоквартирного жилого дома, сроком на 5 (пять) лет, выразившиеся в размещении проекта договора аренды земельного участка как неотъемлемой части информационного сообщения и документации по проведению аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, нарушают требования части 17 статьи 39.8 ЗК РФ, могут привести к ограничению конкуренции на рынке строительства.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

17.06.2016 года Администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области разместила извещение № 170616/2858364/01 на сайте <http://torgi.gov.ru> о проведении торгов в форме аукциона по предоставлению в аренду земельного участка с местоположением: Новосибирская область, Чановский район, р.п.Чаны, ул. Ленина 235/6, площадью 1271 кв.м., категорией земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер <...> :27:010133:163, разрешенным использованием: для строительства многоквартирного жилого дома, сроком на 5 (пять) лет.

Договор аренды земельного участка является приложением № 1 к извещению о проведении аукциона.

Пунктом 1.3. Договора аренды земельного участка установлено следующее:

Земельный участок предоставляется для : _____ . Указанное описание цели использования земельного участка является окончательным и именуется в дальнейшем «Разрешенным использованием». Изменение разрешенного пользования допускается исключительно с письменного согласия Арендодателя и оформляется в виде Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Частью 1 статьи 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации регламентировано, что условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

Согласно [пункту 2 статьи 7](#) Земельного кодекса Российской Федерации, земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования, в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

В соответствии с частями 2 и 3 статьи 37 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

На основании [статьи 39.2](#) ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции.

В случае предоставления земельного участка в аренду земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды ([подпункт 3 пункта 1 статьи 39.1](#) ЗК РФ), который по общему правилу, установленному [пунктом 1 статьи 39.6](#) ЗК РФ, заключается на торгах.

В соответствии с частью 17 статьи 39.8 ЗК РФ, внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Следовательно, предоставление земельного участка публичным собственником заинтересованному лицу для целей, не предусмотренных договором аренды, предполагает его расторжение и последующее распоряжение им путем проведения торгов. Изменение разрешенного использования в рамках действующего договора в виде заключения дополнительного соглашения нарушает принцип публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления земельных участков, направлено на обход процедур, предусмотренных действующим земельным законодательством.

Данная правовая позиция подтверждается судебной практикой в виде Постановления Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.06.2016 N Ф03-2428/2016 по делу N А51-18028/2015.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка по соглашению сторон без проведения торгов может привести к

созданию преимущественных условий деятельности хозяйствующего субъекта и нарушению Федерального закона «О защите конкуренции».

Таким образом, действия администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области при проведении торгов в форме аукциона по предоставлению в аренду земельного участка с местоположением: Новосибирская область, Чановский район, р.п. Чаны, ул. Ленина 235/6, площадью 1271 кв.м., категорией земель: земли населенных пунктов, кадастровым номером 54:27:010133:163, разрешенным использованием: для строительства многоквартирного жилого дома, сроком на 5 (пять) лет (извещение № 170616/2858364/01 на сайте <http://torgi.gov.ru>), выразившиеся в размещении проекта договора аренды земельного участка как неотъемлемой части извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, предусматривающего возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка, нарушают требования часть 17 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ, могут привести к ограничению конкуренции на рынке строительства.

Также следует отметить, что в соответствии с проектом договора арендодателем является не администрация р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области, а Довгань Е.В.

Кроме того, пунктом 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Однако администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области не разместила на сайте <http://torgi.gov.ru> Протокол № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже земельного участка, либо на право заключения договора аренды от 20.07.2016 года.

Пунктом 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области 27.07.2016 года разместила на сайте <http://torgi.gov.ru> Протокол № 2 заседания аукционной комиссии по продаже земельных участков или права их аренды при условии проведения открытого аукциона от 20.07.2016 года.

Таким образом, администрация р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области допустила ряд нарушений порядка организации и проведения торгов в форме аукциона по предоставлению в аренду земельного участка с местоположением: Новосибирская область, Чановский район, р.п. Чаны, ул. Ленина 235/6, площадью 1271 кв.м., категорией земель: земли населенных пунктов, кадастровым номером 54:27:010133:163, разрешенным использованием: для строительства многоквартирного жилого дома, сроком на 5 (пять) лет (извещение № 170616/2858364/01 на сайте <http://torgi.gov.ru>).

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, подпунктом а) пункта 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «НТС» на действия организатора торгов администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области при проведении торгов в форме аукциона по предоставлению в аренду земельного участка с местоположением: Новосибирская область, Чановский район, р.п. Чаны, ул. Ленина 235/6, площадью 1271 кв.м., категорией земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер <...> :27:010133:163, разрешенное использование: для строительства многоквартирного жилого дома, сроком на 5 (пять) лет (извещение № 170616/2858364/01 на сайте <http://torgi.gov.ru>) обоснованной.

2. Выдать администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов.

ПРЕДПИСАНИЕ № 43

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов

10 августа 2016 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Филатьева И. Е. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

руководствуясь статьей 18.1, подпунктом а) пункта 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 20.08.2016 года по результатам рассмотрения жалобы Общества с ограниченной ответственностью «Новые Технологии Строительства» (далее - ООО «НТС») на действия организатора торгов Администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области при проведении торгов в форме аукциона по предоставлению в аренду земельного участка с местоположением: Новосибирская область, Чановский район, р.п. Чаны, ул. Ленина 235/6, площадью 1271 кв.м., категорией земель: земли населенных пунктов, кадастровым номером 54:27:010133:163, разрешенным использованием: для строительства многоквартирного жилого дома, сроком на 5 (пять) лет (извещение № 170616/2858364/01 на сайте <http://torgi.gov.ru>),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов Администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

2. С целью исполнения настоящего предписания организатору торгов Администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области необходимо в срок до 30.08.2016 года аннулировать торги в форме аукциона по предоставлению в аренду земельного участка с местоположением: Новосибирская область, Чановский район, р.п. Чаны, ул. Ленина 235/6, площадью 1271 кв.м., категорией земель: земли населенных пунктов, кадастровым номером 54:27:010133:163, разрешенным использованием: для строительства многоквартирного жилого дома, сроком на 5 (пять) лет (извещение № 170616/2858364/01 на сайте <http://torgi.gov.ru>), а также привести извещение о проведении торгов по предоставлению в аренду земельного участка с местоположением: Новосибирская область, Чановский район, р.п. Чаны, ул. Ленина 235/6, площадью 1271 кв.м., кадастровым номером 54:27:010133:163 и приложения к нему в соответствие с действующим законодательством, исключив из проекта договора аренды земельного участка положения, предусматривающие возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка.

3. Об исполнении настоящего предписания организатору торгов Администрации р. п. Чаны Чановского района Новосибирской области сообщить в Новосибирское УФАС России до 07.09.2016 года с приложением подтверждающих документов.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 1 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.