

РЕШЕНИЕ №59-Т-2016

г. Чебоксары

14 октября 2016 года

Резолютивная часть решения оглашена 13 октября 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 14 октября 2016 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 22.03.2016 №40 в составе:

<...>

при участии:

заявителя – <...>,

заинтересованного лица – <...>,

в отсутствие представителя организатора торгов – Администрации Ильинского сельского поселения Моргаушского района Чувашской Республики, надлежащим образом уведомленных о месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу <...> (далее – <...>, заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Ильинского сельского поселения Моргаушского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Моргаушский район, с/пос Ильинское, д. Тренькино, площадью 1 708 кв.м., с кадастровым номером 21:17:020303:282, вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства (лот №1) (изв. №300816/9445673/01), 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 06.10.2016 обратился <...> с жалобой на действия организатора торгов – Администрации Ильинского сельского поселения Моргаушского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Моргаушский район, с/пос Ильинское, д. Тренькино, площадью 1 708 кв.м., с

кадастровым номером 21:17:020303:282, вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства (лот №1) (изв. №300816/9445673/01).

Заявитель в жалобе указывает на то, что в нарушение положений пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) извещение о проведении аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru не содержит данные о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и, следовательно, организатором торгов нарушено требование положения пункта 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса, в частности объявление о проведении аукциона в отношении земельного участка, который не может быть предметом аукциона.

Кроме того, заявитель указывает на наличие в проекте договора пункта 4.3.2, из которого следует, что арендатор имеет право с согласия арендодателя сдавать участок в субаренду, в пределах срока договора аренды. По мнению, <...> данный пункт проекта договора не соответствует положениям Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании вышеизложенного заявитель просит признать жалобу обоснованной, обязать организатора торгов внести изменения в документацию.

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 пунктом 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).

Извещение о проведении аукциона сформировано 30.08.2016 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (изв. №300816/9445673/01), к которому прикреплены следующие файлы: Постановление от 30.08.2016 г. №71 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в Ильинском сельском поселении Моргаушского района Чувашской Республики», форма заявки для юридического лица (аренда), реквизиты для перечисления задатка, форма заявки для физического лица (аренда), извещение о проведении аукциона, проект договора аренды земельного участка.

Кроме того, извещение о проведении аукциона 02.09.2016 размещено на официальном сайте администрации Ильинского сельского поселения Моргаушского района (http://gov.cap.ru/Declarations.aspx?gov_id=421&id=3357033), с приложенной к нему аукционной документацией.

В связи с названным, в соответствии с доводами жалобы <...>, Комиссия

установила следующее.

1. По доводу заявителя о том, что в нарушение положений пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) извещение о проведении аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru не содержит данные о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и, следовательно, организатором торгов нарушено требование положения пункта 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса, в частности объявление о проведении аукциона в отношении земельного участка, который не может быть предметом аукциона Комиссия Чувашского УФАС России установила следующее.

Согласно извещению о проведении аукциона, размещенному на сайте www.torgi.gov.ru (изв. №300816/9445673/01) земельный участок, расположенный по адресу: Моргаушский район, с/пос Ильинское, д. Тренькино, площадью 1 708 кв.м., с кадастровым №21:17:020303:282 принадлежит к категории земель с разрешенным использованием – **для ведения личного подсобного хозяйства**.

Отношения, возникающие в связи с ведением гражданами личного подсобного хозяйства, регулируются Федеральным законом от 07.07.2003 №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

Пунктами 1 и 2 части 1 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» установлено, что для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

В пункте 6 статьи 4 Закона о личном подсобном хозяйстве указано, что оборот земельных участков, предоставленных гражданам и (или) приобретенных ими для ведения личного подсобного хозяйства, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Согласно пункту 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).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Ильинского сельского поселения Моргаушского района Чувашской Республики, утвержденными Решением собрания депутатов Ильинского сельского поселения от 06.06.2014 г. №С-40/2, земельный участок с кадастровым №21:17:020303:282 относится к территориальной зоне – Ж-2 (усадебная застройка с земельными участками) – **Зона односемейных индивидуальных жилых домов, включая коттеджи.**

Из вышеуказанных норм следует, что организатору торгов необходимо получить технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, так как разыгрываемый земельный участок предусматривает возведение жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений.

Таким образом, Комиссия Чувашского УФАС признаёт данный довод <...> обоснованным.

2. Довод Заявителя о наличии в проекте договора пункта 4.3.2., из которого следует, что арендатор имеет право с согласия арендодателя сдавать участок в субаренду, в пределах срока договора аренды, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт состоятельным, в силу того, что данный пункт не соответствует требованиям действующего законодательства, в частности возможности получения права и обязанностей по договору (право аренды) в обход статей 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

Порядок подготовки, организации и проведения рассматриваемого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

Следовательно, пункт 4.3.2 проекта договора Аукционной документации также является излишним и нарушает требования действующего законодательства.

В силу вышеизложенного, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт данный довод заявителя обоснованным.

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 <...> обоснованной и приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об устранении выявленного нарушения.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Выдать организатору торгов – Администрации Ильинского сельского поселения Моргаушского района Чувашской Республики предписание об устранении выявленных нарушений.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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

Исх. от 14.10.2016 №05-10/7561

ПРЕДПИСАНИЕ

Дело № 59-Т-2016

г. Чебоксары

14 октября 2016 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 22.03.2016 №40 в составе:

Председателя Комиссии:

<...>

Членов Комиссии:

<...>

на основании решения от 14.10.2016 № 59-Т-2016, вынесенного по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия организатора торгов – Администрации Ильинского сельского поселения Моргаушского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Моргаушский район, с/пос Ильинское, д. Тренькино, площадью 1 708 кв.м., с кадастровым номером 21:17:020303:282, вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства (лот №1) (изв. №300816/9445673/01), и в соответствии с частью 20 статьи 18.1, [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) указанного Закона,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Администрации Ильинского сельского поселения Моргаушского района Чувашской Республики **в срок до 28 октября 2016 года** устранить допущенные нарушения **путем аннулирования** открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Моргаушский район, с/пос Ильинское, д. Тренькино, площадью 1 708 кв.м., с кадастровым номером 21:17:020303:282, вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства (лот №1) (изв. №300816/9445673/01).
2. Проинформировать Чувашское УФАС России об исполнении пункта 1 настоящего предписания **в срок до 03 ноября 2016 года**.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>