

Решение по жалобе №Т04-100/2015 на действия организатора торгов – МУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани»

Исх№ИП-04/7760 от 20.05.2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

<...>;

в присутствии заявителя – <...>, в присутствии представителя организатора торгов – МУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» – <...>, в присутствии представителей МУП «Водоканал» - <...>, рассмотрев жалобы <...> на действия организатора торгов – МУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков **лот №5**. Земельный участок. Кадастровый номер <...> :50:000000:17843; **лот №8**. Земельный участок. Кадастровый номер <...> :50:280831:23 (извещение №190315/0076470/02 от 24.03.2015г),

У С Т А Н О В И Л А:

Извещение на право заключения договоров аренды земельных участков лот №5. Земельный участок. Кадастровый номер <...> :50:000000:17843; лот №8. Земельный участок. Кадастровый номер <...> :50:280831:23 размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) – 24.03.2015года.

Организатор торгов – МУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани».

Форма торгов – открытый аукцион.

Дата окончания приема заявок – 23.04.2015г.

Дата и время проведения аукциона – 29.04.2015г. в 15:00 часов.

Суть жалоб: по мнению заявителя <...> выставленный на торги **лот №8**. Земельный участок. Кадастровый номер <...> :50:280831:23 должен был быть предоставлен ему первоочередно как инвалиду, без проведения торгов; по мнению заявителя <...> выставленный на торги **лот №5**. Земельный участок. Кадастровый номер <...> :50:000000:17843 сформирован таким образом, что заявитель лишается возможности доступа к своему земельному участку.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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 18.07.2011 г. N 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.

Изучив доводы сторон, Комиссия установила следующее.

1. В части довода заявителя <...> о неправомерном выставлении организатором торгов лота **№8**. Земельный участок. Кадастровый номер <...> :50:280831:23 на торги, а также о предоставлении ему первоочередно, как инвалиду, указанного земельного участка без проведения торгов, Комиссия установила следующее.

В соответствии с положениями [статьи 28](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

Согласно [части 14 статьи 17](#) Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, предоставляется право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства.

Вместе с тем [статья 17](#) указанного Федерального закона поименована как «Обеспечение инвалидов жилой площадью» и регламентирует способы реализации права инвалидов и их семей на улучшение жилищных условий.

В соответствии с [Правилами](#) предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июля 1996 г. N 901, инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, принимаются на учет и обеспечиваются жилыми помещениями с учетом льгот, установленных Федеральным [законом](#) «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», по обеспечению жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, по получению земельных участков для индивидуального жилищного строительства, а также ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства в соответствии с установленным порядком и положениями настоящих [Правил](#).

Исходя из системного анализа приведенных норм закона, право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства предусмотрено законодателем с целью установления дополнительных гарантий реализации жилищных прав инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, соответственно, связано с нуждаемостью

граждан, относящихся к данной категории лиц, в улучшении жилищных условий.

Таким образом, первоочередное обеспечение земельными участками инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, для индивидуального жилищного строительства является мерой социальной поддержки, направленной не на всех инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, а на тех относящихся к этой категории лиц, которые нуждаются в получении такой социальной поддержки как дополнительной гарантии реализации их жилищных прав, то есть на инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, состоящих на жилищном учете или имеющих основания для постановки на жилищный учет.

Данный подход соответствует принципу справедливости как соразмерности предоставления прав субъектам правоотношений.

С учетом изложенного по делам, связанным с правами инвалидов на первоочередное обеспечение земельными участками, одним из обстоятельств, имеющих юридическое значение и подлежащих установлению, является наличие или отсутствие нуждаемости инвалида в улучшении жилищных условий.

Установление данного юридически значимого обстоятельства включает в себя как исследование вопроса состояния инвалида на жилищном учете, так и проверку наличия у инвалида оснований для постановки на учет нуждающихся в жилом помещении.

В соответствии с представленной <...> справкой МСЭ-2004 №5256716 об инвалидности заявителю установлена инвалидность 2 группы.

Татарстанским УФАС России был направлен запрос в Исполнительный комитет муниципального образования г.Казани (исх. ип-04/6910 от 07.05.2015г.) в целях получения информации о том состоит ли <...> на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также получении информации о том, обращался ли он в Исполнительный комитет муниципального образования г.Казани по вопросу постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В ответ на данный запрос Исполнительным комитетом муниципального образования г.Казани представлена информация о том, что <...>, проживающий по адресу: г. Казань, ул. Революционная, д.41, кв.44, на учете нуждающихся в жилых помещениях администрации Авиностранного и Ново-Савиновского районов ИК г. Казани, предоставляемых по договорам социального найма не состоит, по вопросу постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий не обращался.

Таким образом, учитывая вышеуказанные обстоятельства по настоящему делу при исследовании оснований для предоставления <...> в первоочередном порядке земельного участка для индивидуального жилищного строительства юридически значимым обстоятельством является наличие или отсутствие нуждаемости <...> в улучшении жилищных условий.

На основании изложенного, довод заявителя довода заявителя <...> о неправомерном выставлении организатором торгов лота №8. Земельный участок. Кадастровый номер <...> :50:280831:23 на торги, а также о предоставлении ему первоочередно, как инвалиду, указанного земельного участка без проведения

торгов является необоснованным.

Кроме того, выводы о том, что при исследовании оснований для предоставления инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов в первоочередном порядке земельного участка для индивидуального жилищного строительства, учитывается наличие или отсутствие нуждаемости в улучшении жилищных условий, подтверждаются определениями Верховного суда Российской Федерации от 04.03.2014г. №91-КГ13-6, от 21.01.2015г. №53-КГ14-22

2. В части довода заявителя <...> о неправомерном выставлении на торги [ЛОТА №5](#). Земельный участок. Кадастровый номер <...> :50:000000:17843, который сформирован таким образом, что заявитель лишается возможности доступа к своему земельному участку, Комиссией установлено следующее.

Согласно части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных [пунктами 8 и 9 статьи 39.8](#) настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Согласно части 6 статьи 11.9 ЗК РФ, образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

В соответствии с пунктом 7.23 «СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», расстояние по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей (водопровода) до зданий и сооружений должно составлять 5 метров.

Статьей 274 ГК РФ установлено, что собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком ([сервитута](#)).

Согласно статье 613 ГК РФ, передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество.

При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.).

Согласно части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Вместе с тем, в опубликованном извещении на официальном сайте от 24.03.2015г. не содержатся указания о наличии сетей инженерно-технического обеспечения (водопровода) на территории земельного участка, выставленного на торги по лоту №5, а также условий о том, что проход на указанный земельный участок является единственным выходом заявителя и в случае определения победителя необходимо

предоставление права ограниченного пользования соседним участком.

В ходе заседания Комиссии, был привлечен представитель Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г. Казани – <...>, который пояснил, что сведений о наличии на земельном участке по лоту №5 сетей инженерно-технического обеспечения (водопровода) у Управления не имеется.

Татарстанским УФАС России был направлен запрос в МУП «Водоканал» о предоставлении информации о наличии либо отсутствии на земельном участке Кадастровый номер <...> :50:000000:17843 сетей инженерно-технического обеспечения (водопровода), о предоставлении информации какими сетями инженерно-технического обеспечения осуществляется потребление (получение) питьевой воды и сброс сочных вод потребителем <...> по ул. Бригадная-2,18 по договору от 09.04.2012 г. №13/0045334.

В ответ на данный запрос (исх. ип-04/7171 от 13.05.2015г.) МУП «Водоканал» представлена информация о том, что на земельном участке Кадастровый номер <...> :50:000000:17843 имеются сети инженерно-технического обеспечения – водопровод.

Кроме того, Татарстанским УФАС России был направлен запрос (исх. ип-04/7171 от 13.05.2015г.) в Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г. Казани с целью дачи пояснений по вопросу формирования схемы земельного участка, выставленного на торги.

В ответ на данный запрос (исх. 15/15-05-10-1193 от 18.05.2015г.) Управлением архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г. Казани представлена информация о том, при подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории осуществляется работа по определению местоположения координат границ земельного участка (ведомость координат земельного участка), которая выполняется на топографической съемке М 1:500 с использованием электронной карты. Кроме того, установлено, что при подготовке схемы расположения земельного участка выезд специалиста на место не осуществлялся.

На основании изложенного, Комиссией было установлено, что по земельному участку, выставленному на торги по лоту №5, проходят сети инженерно-технического обеспечения (водопровод), а также установлено, что указанный лот сформирован таким образом, что заявитель лишается возможности доступа к своему земельному участку, и имеет возможность пользоваться своим земельным участком только в случае предоставления права ограниченного пользования [\(сервитута\)](#).

Таким образом, организатором торгов в извещении о проведении торгов не указана информация о наличии сетей инженерно-технического обеспечения на указанном участке, кроме того не учтены требования пожарной безопасности, установленные Федеральным законом от 22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» при обосновании проекта планировки, в результате чего к земельному участку заявителя не обеспечивается возможность проезда пожарных машин, службы скорой медицинской помощи и т.д.

Вместе с тем, при утверждении схемы границ выставленного на торги земельного участка по лоту №5 в извещении не установлены наличие подъездных путей к земельному участку заявителя, а также необходимость установления сервитута, обеспечивающего возможность пользования заявителем своим земельным участком.

На основании изложенного, не указание организатором торгов - МУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» в извещении существенных условий при использовании земельного участка по лоту №5 Кадастровый номер <...> :50:000000:17843 является нарушением части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, довод заявителя <...> о неправомерном выставлении на торги [лота №5](#). Земельный участок. Кадастровый номер <...> :50:000000:17843, является обоснованным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

**Р Е Ш И Л А:**

1. Признать жалобу <...>, на действия организатора торгов - МУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка **по лоту №8** Земельный участок. Кадастровый номер <...> :50:280831:23, необоснованной.
2. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов - МУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка **по лоту №5** Земельный участок. Кадастровый номер <...> :50:000000:17843, обоснованной.
3. Признать организатора торгов - МУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани», нарушившим требования части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции».
4. Выдать организатору торгов - МУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» предписание об устранении выявленных нарушений законодательства Российской Федерации о защите конкуренции.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.