

РЕШЕНИЕ № 57-Т-2018

г. Чебоксары
2018 года

26 апреля

Резолютивная часть решения оглашена 26 апреля 2018 года.

Решение изготовлено в полном объеме 26 апреля 2018 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 отсутствии на заседании Комиссии заявителя- «...»

при присутствии на заседании Комиссии организатора торгов – администрации г. Чебоксары Чувашской Республики:

- «...»

рассмотрев жалобу «...» от 06.04.2018 (вх. Управления от 06.04.2018 № 05-10/2218) на действия организатора торгов – Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков:

- местоположение: Чувашская Республика, г. Чебоксары, территория ограниченная ул. Энтузиастов, ул. Чернышевского, ул. М. Залка;

- площадь 68 кв.м;

- кадастровый номер <...> :01:010801:6935 (лот № 6) (изв. № 150318/0056734/02), 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 поступила жалоба «...» от 06.04.2018 (вх. Управления от 06.04.2018 № 05-10/2218) на действия организатора торгов – Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков:

- местоположение: Чувашская Республика, г. Чебоксары, территория ограниченная ул. Энтузиастов, ул. Чернышевского, ул. М. Залка;

- площадь 68 кв.м;

- кадастровый номер <...> :01:010801:6935 (лот № 6) (изв. № 150318/0056734/02).

В своей жалобе заявитель сообщает, что решение администрации г. Чебоксары от 01.03.2018 г. в части проведения торгов относительно земельного участка обозначенного как Лот № 6 незаконно.

Заявитель, являясь собственником участка находящегося в непосредственной близости с участком под лотом № 6, расположенном по адресу: г. Чебоксары, ул. Энтузиастов, д. 36Г (кадастровый номер <...> :01:010801:161) полагает, что при принятии решения о проведении торгов администрация г. Чебоксары не учла следующие факты, по которым данный земельный участок не может быть передан в аренду, под размещение объекта капитального строительства, а именно:

- данный земельный участок не свободен от прав третьих лиц, на нем расположены подходы и подъездные пути к смежным участкам, на которых уже находятся объекты капитального строительства (магазины и кафе). И возведение дополнительного объекта капитального строения сделает невозможным эксплуатацию смежных участков;

- при заданных параметрах (максимум 60% застройки с учетом наличия охранной зоны водопровода (60 кв.м) и газопровода (10 кв.м) размещение на данном участке объекта недвижимого имущества физически невозможно.

Поскольку предметом торгов может выступать только земельный объект,

прошедший межевание, установление его границ, поставленный на учет с присвоением ему номера в кадастре и прошедший оформление в установленном законодательно порядке, то выставленный на аукцион земельный участок должен быть снят с торгов по той причине, что при размещении вышеуказанной информации об аукционе на право аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:6935 нигде не сказано, что он территориально пересекает границы участка с кадастровым номером 21:01:010801:160.

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

Представитель организатора торгов нарушения не признал. Сообщил, что документация соответствует требованиям действующего законодательства.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.

1. 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.

2. 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).

3. 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).

4. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:6935, общей площадью 68 кв.м, с видом разрешенного использования - обслуживание жилой застройки - для размещения магазина был объявлен в соответствии с постановлением администрации г. Чебоксары от 01.03.2018 №349.

Вышеуказанный земельный участок был образован в соответствии с постановлением администрации г. Чебоксары от 24.08.2017 №1010 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Энтузиастов, ул. Чернышевского, ул. М.Залка» и градостроительным планом земельного участка №RU 21304000-0000000000000014 от 19.01.2018.

Вышеуказанный проект межевания территории был утвержден в соответствии со ст. 45 Градостроительного кодекса РФ по результатам проведенных публичных слушаний. Информация о результатах проведенных публичных слушаний была опубликована в газете «Чебоксарские новости» от 29.12.2016 №145(5413).

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого

государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи- на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» сведения о вышеуказанном земельном участке должны иметь статус «архивный».

5. Как указывалось ранее, согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона также должны содержаться сведения следующего характера:

- об ограничениях прав на земельный участок;
- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства,

в связи с чем Горкомимуществом в извещении о проведение аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (Информационный бюллетень № 15 от 15 марта 2018 г.) по лоту № 6 была указана действующая информация: об ограничения прав на данный земельный участок, а также о параметрах разрешенного строительства объекта капитальною строительства, а именно:

- ограничения прав - охранные зоны: водопровод - 60 кв. м. газопровод - 10 кв. м;

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:

- предельное количество этажей 4;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка- 60%;
- минимальный процент озеленения земельного участка - 25%;
- максимальная площадь объекта капитального строительства 40 кв. м.

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке соответствуют Правилам землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденным решением Чебоксарского

городского Собрания депутатов от 03.03.2016 № 187.

Иная информация, какие-либо подтверждающие документы относительно наличия на выставленном на торги земельном участке обременения - объектов капитального строительства (магазины и кафе) заявителем не предоставлены.

На основании вышеизложенного и в связи с тем, что требования при подготовке извещения о проведения аукциона по рассматриваемому земельному участку, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, были соблюдены, Комиссия Чувашского УФАС России признает довод заявителя необоснованным.

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 Чувашского УФАС России признает жалобу «...» необоснованной.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу «...» необоснованной.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

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