

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 1648эп (3528)
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 06.04.2015

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – и.о. заместителя руководителя – начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Мантиков А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие)

Управления землепользования администрации Сергиево-Посадского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов)

при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства,

извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 260215/1073062/02 (лот № 1) (далее – Аукцион), в присутствии представителя

Организатора торгов – <...> без доверенности, личность установлена на основании паспорта гражданина Российской Федерации, в отсутствие

Заявителя, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

На момент размещения на сайте torgi.gov.ru информационного сообщения о проведении Аукциона, статьи 39.1 – 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации не вступили в силу.

Правила организации и проведения Аукциона установлены статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Земельный участок не может быть предметом торгов, так как не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции. Заявитель полагает, что не определив указанные параметры,

Организатор торгов нарушил требования подпункта 3 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса.

2. Организатором торгов нарушен порядок организации Аукциона. По мнению Заявителя в соответствии с требованиями пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), Организатор торгов обязан был оформлять земельный участок, являющийся объектом торгов (далее – Земельный участок) на основании письменного волеизъявления Заявителя, осуществившего своими силами формирование Земельного участка и постановку его на кадастровый учет. Заявитель утверждает, что с заявлениями о проведении Аукциона к Организатору торгов не обращался.

3. Срок аренды Земельного участка устанавливается на 4 года 11 месяцев с даты передачи участка по акту приема-передачи в соответствии с пунктом 2.1 Проекта договора, что, по мнению Заявителя, нарушает требования статьи 39.8 Земельного кодекса.

4. Пунктом 4.3.4 Проекта договора предусмотрено преимущественное право арендатора Земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на заключение договора на новый срок аренды такого Земельного участка без проведения торгов. Заявитель полагает, что указанные положения Проекта договора противоречат требованиям пункта 15 статьи 39.8 Земельного кодекса.

5. Пункт 4.4.3 Проекта договора обязывает арендатора в течении трех лет с момента подписания акта приема-передачи Земельного участка осуществить строительство объекта капитального строительства. В случае неисполнения указанного условия арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды земельного участка. В силу того, что вид разрешенного использования земельного участка указан в Аукционной документации как «для ведения личного подсобного хозяйства», Заявитель полагает, что установление такого требования ограничивает его право использовать земельный участок для иных целей, предусмотренных законодательством. Также, по мнению Заявителя, указанное требование ограничивает его в праве на возведение объекта капитального строительства в течение всего срока действия договора аренды Земельного участка, который составляет 4 года 11 месяцев.

6. Право выкупа Земельного участка в соответствии с пунктом 4.4.4 Проекта договора у арендатора возникает не ранее чем через 5 лет после регистрации права собственности на жилой дом. Заявитель полагает, что указанное положение Проекта договора не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации и ограничивает его право на выкуп Земельного участка сразу после регистрации соответствующих прав.

Организатором торгов письменной позиции относительно доводов жалобы не представлено. Лицо, доставившее документы, составленные в ходе организации и проведения торгов на рассмотрение жалобы по существу, сообщило об отсутствии полномочий на разъяснение позиции Организатора торгов относительно доводов жалобы.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее:

1. В соответствии с подпунктом 4 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете Аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях Земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании Земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

Комиссией осмотрены подлинники Извещения и Аукционной документации.

Указанные документы не содержат информации о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Организатором торгов не выполнены требования к составу и объему информации, подлежащей указанию в Извещении, установленные подпунктом 4 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса.

Довод Заявителя обоснован.

2. На дату размещения информационного сообщения о проведении Аукциона на сайте torgi.gov.ru, статья 39.11 Земельного кодекса не вступила в силу.

Довод Заявителя не обоснован.

3. На дату размещения информационного сообщения о проведении Аукциона на сайте torgi.gov.ru, статья 39.8 Земельного кодекса не вступила в силу.

Довод Заявителя не обоснован.

4. В соответствии с пунктом 4.3.4 Проекта договора: «Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора, за исключением случаев предусмотренных земельным законодательством».

Согласно пункту 3 статьи 22 Земельного кодекса по истечении срока договора аренды Земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды Земельного участка.

Довод Заявителя о несоответствии пункту 4.3.4 Проекта договора требованиям статьи 39.8 Земельного кодекса не может быть признан обоснованным, так как статья 39.8 Земельного кодекса не вступила в силу на дату размещения информационного сообщения о проведении Аукциона. Вместе с тем, пунктом 3 статьи 22 Земельного кодекса не установлено, что продление срока действия договора может быть осуществлено без

проведения торгов. Реализация преимущественного права, предусмотренного пунктом 3 статьи 22 Земельного кодекса, осуществляется в иной форме.

Довод Заявителя обоснован.

5. Пунктом 4.4.3 Проекта договора установлено, что в течение трех лет с момента подписания акта приема-передачи Земельного участка, арендатор обязан осуществить строительство объекта капитального строительства. Если в указанный срок строительство не будет произведено, арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор при письменном уведомлении арендатора.

Согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» (далее – Закон о личном подсобном хозяйстве), 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).

В соответствии с извещением о проведении Аукциона, Земельный участок отнесен к категории «земли населенных пунктов».

Согласно части 2 статьи 4 Закона о личном подсобном хозяйстве 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 соответствии с пунктом 1 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, в состав земель населенных пунктов могут входить Земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования Земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Организатор торгов вправе устанавливать требования к порядку использования Земельного участка, однако такие требования должны быть

публичными и основываться на нормах законодательства.

В Аукционной документации отсутствует указание на градостроительный регламент либо иные правовые акты, в соответствии с которыми на Земельном участке допускается только возведение объекта капитального строительства.

Пунктом 4.4.3 Проекта договора установлено, что если в трехлетний срок арендатор не осуществит строительство объекта капитального строительства, арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор при письменном уведомлении арендатора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 45 указанного кодекса.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно при ненадлежащем использовании Земельного участка, в том числе, неиспользовании Земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Требование Организатора торгов о возведении объекта капитального строительства в трехлетний срок с момента подписания акта приема-передачи Земельного участка не основано на нормах Земельного кодекса Российской Федерации.

Вид разрешенного использования Земельного участка «для ведения личного подсобного хозяйства» подразумевает его использование, в том числе, для целей, не связанных с возведением объекта капитального строительства. Установление обязанности арендатора Земельного участка осуществить строительство в срок, меньший чем срок действия договора аренды, не соответствует требованиям законодательства.

Довод Заявителя обоснован.

б. Пунктом 4.4.4 Проекта договора установлено, что арендатор имеет право оформить выкуп Земельного участка в собственность в порядке, установленном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации только по истечении 5 лет с момента регистрации права собственности на объект капитального строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент опубликования извещения о проведении Аукциона), граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или

оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на Земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти Земельные участки в соответствии с указанным кодексом.

Согласно пункту 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, вступившей в силу с 01.03.2015), если иное не установлено указанной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение Земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких Земельных участках.

Каких-либо ограничений в отношении сроков выкупа гражданами или юридическими лицами Земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, принадлежащие им на праве собственности, законодательством не установлено.

Требования пункта 4.4.4 Проекта договора не основаны на нормах законодательства.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

А.А. Мантиков

Примечание:

согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.