

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 1467эп (3149)
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 31.03.2015

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 № 3) (далее – Аукцион), в присутствии представителя Организатора торгов – <...>, по доверенности от 25.03.2015 № 25-д, 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 39.11 и 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. Извещение о проведении Аукциона (далее – Извещение)

опубликовано в общественно-политической газете Сергиево-Посадского района «Вперед» от 06.03.2015 № 23. Срок начала приема заявок на участие в Аукционе, согласно Извещению – 03.03.2015. Извещение опубликовано после начала приема заявок.

2. В соответствии с Извещением, датой проведения Аукциона является 13.04.2015. По мнению Заявителя нарушены требования пункта 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), в соответствии с которыми извещение должно быть опубликовано не менее, чем за 30 дней до даты проведения Аукциона.

3. 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.

4. 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.

5. Заявитель утверждает, что по номерам телефона, указанных в извещении о проведении Аукциона (далее – Извещение) невозможно дозвониться с целью получения необходимой информации (телефонные линии заняты).

6. Пункт 4.4.3 проекта договора аренды земельного участка, заключаемого по итогам Аукциона (далее – Проект договора) обязывает арендатора в течении трех лет с момента подписания акта приема-передачи земельного участка осуществить строительство индивидуального жилого дома. В случае неисполнения указанного условия арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды земельного участка. По мнению Заявителя, указанное требование противоречит пункту 14 статьи 39.11 Земельного кодекса.

7. 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.

8. Проект договора не согласован Организатором торгов с Правительством Московской области и не опубликован в порядке,

предусмотренном для опубликования правовых актов органов местного самоуправления.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Извещение размещено на сайте torgi.gov.ru 26.02.2015. Срок публикации в газете «Вперед» обусловлен графиком ее выхода.

2. Организатор торгов не мог руководствоваться положениями статьи 39.11 Земельного кодекса, так как на момент опубликования извещения (26.02.2015) указанная статья не вступила в силу. Период с момента размещения информации о проведении Аукциона на сайте torgi.gov.ru, равно как и с момента опубликования Извещения в газете «Вперед», превышает 30 дней, что соответствует требованиям статьи 38.1 Земельного кодекса.

3. Организатор торгов не мог руководствоваться положениями статьи 39.11 Земельного кодекса, так как на момент опубликования Извещения (26.02.2015) указанная статья не вступила в силу. Действовавшая до 01.03.2015 редакция Земельного кодекса не содержала норм, обязывающих Организатора торгов руководствоваться волеизъявлением лица, осуществившего формирование и постановку на учет Земельного участка.

4. Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) определены постановлением правительства Московской области от 24.06.2014 № 491/20 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» (далее – Постановление № 491/20). Указанный документ является публичным, доступным для ознакомления всеми заинтересованными лицами. Организатор торгов не считает необходимым указывать в Извещении требования, публично установленные нормативным правовым актом Московской области.

5. Номера телефонов, указанные в Извещении, принадлежат Организатору торгов, являются действующими. О причинах, по которым Заявитель не смог дозвониться по указанным в Извещении номерам, Организатору торгов не известно.

6. Земельный участок с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный на землях поселений, может использоваться только для возведения индивидуального жилого дома. Трехлетний срок постройки жилого дома, установленный пунктом 4.4.3 Проекта договора, соответствует требованиям статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. Довод Заявителя признал, сообщил о намерении внести изменения в пункт 4.4.4 Проекта договора.

8. Организатор торгов полагает, что не обязан согласовывать Проект договора с Правительством Московской области, а также публиковать его в порядке, предусмотренном для муниципальных правовых актов.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее:

1. Доводы Заявителя о нарушении требований статей 39.8, 39.11 Земельного кодекса не могут быть признаны обоснованными, так как на момент размещения извещения на сайте torgi.gov.ru указанные статьи не вступили в силу. Организатор торгов обязан руководствоваться нормами статьи 38.1 Земельного кодекса.

В соответствии с пунктом 9 статьи 38.1 Земельного кодекса, Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте организатора аукциона в сети «Интернет» и публикуется организатором аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В качестве официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в соответствии с Постановлением правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», определен сайт torgi.gov.ru.

У организатора торгов отсутствовала обязанность опубликования Извещения в печатных средствах массовой информации.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Комиссией осмотрен сайт torgi.gov.ru.

Извещение, согласно которому дата проведения Аукциона определена 13.04.2015, размещено 26.02.2015.

Временной промежуток от дня размещения Извещения на сайте torgi.gov.ru до дня проведения Аукциона составляет 47 дней.

Организатором торгов требования пункта 9 статьи 38.1 Земельного кодекса в части срока опубликования Извещения соблюдены.

Довод Заявителя не обоснован.

3. 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.

4. 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 Организатора торгов о том, что указанные параметры установлены Постановлением № 491/20, не может быть признан обоснованным, так как в силу требований подпункта 4 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса они должны быть указаны в Извещении.

Довод Заявителя обоснован.

5. Документального подтверждения довода о невозможности осуществления телефонных переговоров по номерам, указанным в Извещении, Заявителем не представлено. Организатор торгов довод отрицает.

Довод Заявителя не обоснован.

6. Пунктом 4.4.3 Проекта договора установлено, что в течение трех лет с момента подписания акта приема-передачи земельного участка, арендатор обязан осуществить строительство индивидуального жилого дома. 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 (лот № 3) (далее – 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 строительство индивидуального жилого дома.

Пунктом 4.4.3 Проекта договора установлено, что если в трехлетний срок арендатор не осуществит строительство индивидуального жилого дома, 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, 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 строительстве индивидуального жилого дома 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 со строительством индивидуального жилого дома. Установление обязанности арендатора Земельного участка осуществить строительство в срок, меньший чем срок действия договора аренды, не соответствует требованиям законодательства.

Довод Заявителя обоснован.

7. 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 жилой дом.

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.

8. Заявитель не ссылается на какие-либо нормы закона, в соответствии с которыми Проект договора подлежит согласованию с Правительством Московской области и опубликованию в порядке, установленном для муниципальных правовых актов.

Довод Заявителя не 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.