

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 7754эп
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 25.11.2015

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. – заместитель руководителя начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

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

Бекоева М.Х. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, извещение о проведении торгов опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru за № 221015/6987935/01 (далее – Аукцион), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 10.07.2015 № 27-09-40/15; в отсутствие Заявителя; от Государственного казенного учреждения Московской области «Региональный центр торгов» – <...>, по доверенности от 20.03.2015 № 4 и <...>, по доверенности от 23.04.2015 № 9, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», после объявленного перерыва с 24.11.2015 до 25.11.2015,

УСТАНОВИЛА:

Порядок организации и проведения Аукциона установлен статьями 39.11 и 39.12 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. Организатор торгов не опубликовал извещение о проведении Аукциона (далее – Извещение) в периодическом печатном издании Сергиево-Посадского района Московской области.

2. Указанный в Извещении вид разрешенного использования земельного участка, аренда которого является предметом Аукциона (далее – Земельный участок): «для ведения личного подсобного хозяйства», не

соответствует Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (далее – Классификатор).

3. Постановления Главы Сергиево-Посадского муниципального района Московской области, в соответствии с которыми проводится Аукцион, не были опубликованы в порядке, предусмотренном для нормативных правовых актов, следовательно, не вступили в силу. Правовых оснований для проведения аукциона не имеется.

4. В соответствии с пунктом 2.1 проекта договора, заключаемого по результатам Аукциона (далее – Договор), срок действия Договора составляет 10 лет. Однако согласно подпункту 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия Договора должен составлять 20 лет.

5. Договор не содержит положений, устанавливающих возможность выкупа Земельного участка в собственность в соответствии с положениями статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

6. Договор содержит требование о регулярной уборке Земельного участка. Установление подобного обременения противоречит требованиям пункта 14 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. Согласно Договору арендатор обязан уплачивать арендную плату ежемесячно, не позднее 10 числа текущего месяца. При этом, в случае однократного невнесения в указанный срок арендатором арендной платы, арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке. По мнению Заявителя, указанные условия в совокупности создают для арендатора кабальные условия.

8. Договор не был согласован Организатором торгов в Правительстве Московской области и не был опубликован в порядке, установленном законодательством.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Извещение опубликовано в муниципальной общественно-политической газете Сергиево-Посадского района «Вперед» № 106 (15411) от 30.10.2015.

2. Указанный в Извещении вид разрешенного использования Земельного участка соответствует Классификатору.

3. Указанные Заявителем постановления Главы Сергиево-Посадского муниципального района Московской области не являются нормативными правовыми актами.

4. Положения подпункта 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации могут применяться только в случае предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства гражданам. Участие в Аукционе может принять как физическое лицо, так и субъект предпринимательства. По мнению Организатора торгов при определении срока аренды Земельного участка должны применяться положения пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Возведение каких-либо объектов капитального строительства на Земельном участке не является предметом договора. Нормы статьи 39.20

Земельного кодекса Российской Федерации, действуют и существует вне зависимости от указания на них в Договоре.

6. Обязанность по содержанию Земельного участка установлена статьей 32 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. Порядок внесения платы по договорам аренды земельных участков установлен Законом Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

8. Организатору торгов не известны нормы, обязывающие его согласовывать Договор с Правительством Московской области и осуществлять публикацию Договора.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее:

1. В соответствии с пунктом 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

Комиссией осмотрен представленный Организатором торгов номер муниципальной общественно-политической газеты Сергиево-Посадского района «Вперед» № 106 (15411) от 30.10.2015, содержащий Извещение.

Организатором торгов выполнены требования пункта 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Вид разрешенного использования Земельного участка «для ведения личного подсобного хозяйства», указанный в Извещении, соответствует пункту 2.2 Классификатора.

Довод Заявителя не обоснован.

3. В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам указанной 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.

Заявитель не ссылается на какие-либо требования к порядку организации и проведения торгов, которые, по его мнению, могли быть нарушены Организатором торгов.

Возможное нарушение порядка опубликования муниципальных правовых актов, в соответствии с которыми проводится Аукцион, не может быть

рассмотрено в порядке, определенном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

4. Согласно подпункту 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

Осмотренное Комиссией Извещение не содержит требований, ограничивающих круг участников Аукциона только гражданами.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 указанного кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями указанного пункта.

Согласно приказу Минстроя России от 27.02.2015 № 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений», в редакции, действовавшей на дату публикации Извещения, указанный срок составлял 60 месяцев, следовательно, два срока – 120 месяцев или 10 лет.

Срок действия Договора исчислен Организатором торгов в соответствии с положениями статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя не обоснован.

5. Заявитель не ссылается на нарушение каких-либо норм, устанавливающих требования к порядку организации и проведения Аукциона, при этом нормы статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации действуют вне зависимости от упоминания их в Договоре.

Довод Заявителя не обоснован.

6. В соответствии с пунктом 14 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за

собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно пункту 1 статьи 13 Земельного кодекса Российской Федерации, в целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, загрязнения отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и другого негативного воздействия, в результате которого происходит деградация земель.

Осуществление уборки Земельного участка должно осуществляться арендатором в силу норм пункта 1 статьи 13 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя не обоснован.

7. В соответствии с пунктом 3 статьи 15 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», порядок и условия внесения арендной платы определяются договором аренды земельного участка. Юридические лица, а также граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, вносят арендную плату ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала, физические лица – ежемесячно, не позднее 10 числа текущего месяца.

Заявитель не ссылается на нормы, которые, по его мнению, могут быть нарушены условиями Договора.

Довод Заявителя не обоснован.

8. Законодательство не содержит норм, обязывающих Организатора торгов согласовывать Договор с Правительством Московской области и опубликовывать его.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

М.Х. Бекоева

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.