

Организатор торгов: Муниципальное учреждение

Комитет имущественных отношений

АМО «Майкопский район»

385730, Республика Адыгея,

п. Тульский, ул.Советская, 44

komitet_imtul@mail.ru

Заявитель: <..>

РЕШЕНИЕ

№А-17/18.1-17

по результатам рассмотрения жалобы

07.04.2017

г. Майкоп

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея по рассмотрению жалоб, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе: Председатель Комиссии – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея (далее – Управление) <..>, Члены комиссии: начальник отдела Управления <..>, главный специалист-эксперт Управления <..>, ведущий специалист-эксперт <..>, в присутствии <..>, в отсутствие представителей Комитета имущественных отношений АМО «Майкопский район», извещенных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения настоящей жалобы, рассмотрев жалобу <..> от 29.03.2017 на действия организатора торгов Муниципального учреждения Комитета имущественных отношений АМО «Майкопский район» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,

УСТАНОВИЛА:

В Управление 29.03.2017г. поступила жалоба <..> (далее - Заявитель) на действия организатора торгов Муниципального учреждения Комитета имущественных отношений АМО «Майкопский район» (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: Земельный участок из категории земель «земли населенных пунктов» кадастровый номер <...> :04:4200016:142, общей площадью 1830 кв.м., с разрешенным использованием - лесопарки, иные зеленые насаждения («создание и уход за парками, городским лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка 5.0)», расположенный по

адресу: Республика Адыгея, Майкопский район,
Молодежная, (конец улицы).

п. Совхозный, ул.

Оснований для возврата жалобы Заявителю в соответствии с частью 9 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) не установлено.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 № 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.

Пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлено, что 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, жалоба подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Управлением в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы, по существу.

Как указал Заявитель в жалобе при формировании извещения о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Организатором аукциона было допущено следующее нарушение:

В проекте договора аренды земельного участка, опубликованного на сайте <http://torgi.gov.ru> включен пункт 2.4.7. «Без письменного согласия Арендодателя не возводить на арендуемом земельном участке постоянных и временных объектов недвижимости, не оговоренных Договором, сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке». В проекте договора отсутствует информация о постоянных и временных объектах недвижимости, возведение которых не требует согласие Арендодателя, что по мнению Заявителя ограничивает конкуренцию, т.к. прямо запрещает строительство любого объекта недвижимости, без согласия Арендодателя.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы Заявителя, установила следующее.

15.03.2017 Организатором торгов на сайте <http://torgi.gov.ru> размещено извещение

№140317/1134628/04 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В соответствии с пунктами 19 и 20 статьи 39.11 ЗК РФ 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. 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.

Согласно пункту 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

В пункте 2.4.7. проекта договора, размещенного на сайте <http://torgi.gov.ru> Организатором торгов установлено следующее: «Без письменного согласия Арендодателя не возводить на арендуемом земельном участке постоянных и временных объектов недвижимости, не оговоренных Договором, сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке».

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются в том числе на категорию - земли [населенных пунктов](#).

В соответствии с частью 2 статьи 7 ЗК РФ земли, указанные в [пункте 1](#) настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными [законами](#) и требованиями специальных федеральных законов.

Любой [вид](#) разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

В ответ на уведомление о принятии жалобы к рассмотрению Организатором торгов предоставлена информация от 06.04.2017 №689 поступившая в Управление 10.04.2017 вх. №954. Согласно представленной информации данный земельный участок расположен в территориальной зоне А3.901 (зона акваторий), не предполагающая строительство объектов, в связи с чем в проекте договора аренды не указана информация об объектах, которые возможно возводить на арендуемом земельном участке без согласия Арендодателя.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении

аукциона должно содержать в том числе 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).

Согласно извещению опубликованному Организатором торгов, также установлено следующее: Согласно кадастровой выписке о земельном участке от 09.03.2017 года № 01/ИСХ/17-32887: ограничения прав на земельный участок площадью 1718 кв.м., предусмотренные статьями 56 Земельного кодекса РФ, Прибрежная защитная полоса р. Белая, Прибрежная защитная полоса р. Белая, зона с особыми условиями использования территорий, № 01.00.2.79. Приказ «Об утверждении зон с особыми условиями использования территорий» № 111-к от 12.04.2016 года, срок действия 29.12.2016г; ограничения прав на земельный участок площадью 603 кв.м., предусмотренные ст. 56 Земельного кодекса РФ, Береговая полоса р. Белая, Береговая полоса р. Белая, зона с особыми условиями использования территорий, №- 01.00.2.90, Приказ «Об утверждении зон с особыми условиями использования территорий» № 111-к от 12.04.2016 года, срок действия 29.12.2016г; ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ, Ограничения установлены ч. 15 ст. 65 Водного кодекса РФ, Водоохранная зона р. Белая, зона с особыми условиями использования территорий, №- 01.00.2.91, Приказ «Об утверждении зон с особыми условиями использования территорий» № 111-к от 12.04.2016. Подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется.

Пунктами 2.1.1 и 2.1.2 проекта договора установлены права Арендодателя о проведении проверки соблюдения использования Арендатором участка по целевому назначению и право требовать устранять нарушения, связанные с использованием земельного участка.

Таким образом, передаваемый в аренду земельный участок в соответствии с разрешенном видом использования не предполагает строительство, соответственно требование в проекте договора установленное Организатором торгов о необходимости получения письменного согласия Арендодателя на возведение на арендуемом земельном участке постоянных и временных объектов недвижимости безосновательно и не предусмотрено действующим

законодательством.

Кроме того, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Так частью 4 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В извещении о проведении открытого аукциона установлено, что прием заявок осуществляется в рабочие дни с 9.00ч. до 15.00ч., перерыв на обед с 13.00ч. до 13.48ч. Дата начала срока подачи заявок: 15.03.2017. Дата окончания срока подачи заявок: 13.04.2017г. Рассмотрение заявок состоится в 10.30ч. 14.04.2017. Аукцион проводится 21.04.2017 в 10 ч.30 мин.

Таким образом, Организатором торгов нарушен установленный действующим законодательством временной промежуток с даты окончания срока подачи заявок до дня проведения аукциона так как дата окончания срока подачи заявок установлена за семь дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с частью 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона

Исходя из вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 и [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции Комиссия Управления.

РЕШИЛА:

1.Признать жалобу <..> на действия организатора торгов Комитета имущественных отношений АМО «Майкопский район» обоснованной в части неправомерного установления в проекте договора требования о наличия письменного согласия

Арендодателя на возведение на арендуемом земельном участке постоянных и временных объектов недвижимости.

2. Выдать Комитету имущественных отношений АМО «Майкопский район» предписание о внесении изменений в извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды и проект договора.

3. Передать материалы должностному лицу Управления для принятия решения о возбуждении дела по признакам нарушения Кодекса об административных правонарушениях РФ

Председатель комиссии _____

Члены комиссии: _____

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

Предписание №А-17/18.1-17

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея по рассмотрению жалоб, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <..> – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея (далее - Управление);

Члены Комиссии:

<..> – главный специалист-эксперт Управления,

<..> – начальник отдела Управления,

<..> – ведущий специалист-эксперт,

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ “О защите конкуренции”, на основании своего решения от 07.04.2017 г. по делу №А-17/18.1-17 в отношении Муниципального учреждения «Комитет имущественных отношений АМО «Майкопский район»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Муниципальному учреждению «Комитет имущественных отношений АМО «Майкопский район» в срок до 26.04.2017 года внести в извещение №140317/1134628/04 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: Земельный участок из категории земель «земли населенных пунктов» кадастровый номер <...> :04:4200016:142, общей

площадью 1830 кв.м., с разрешенным использованием - лесопарки, иные зеленые насаждения («создание и уход за парками, городским лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка 5.0)», расположенный по адресу: Республика Адыгея, Майкопский район, п. Совхозный, ул. Молодежная, (конец улицы) изменение в части установления даты окончания приема документов либо даты проведения аукциона в соответствии с требованиями части 4 статьи 39.12 ЗК РФ.

2. Исключить из пункта 2.4.7. проекта договора требование наличия письменного согласия Арендодателя на возведение на арендуемом земельном участке постоянных и временных объектов недвижимости.
3. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее 27.04.2017г.

Председатель комиссии _____

Члены комиссии: _____

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.