

РЕШЕНИЕ

ДЕЛО №

12940/04-2016

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения оглашена "05" февраля 2016 г.

В полном объеме решение изготовлено "09" февраля 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

- председатель • зам. руководителя управления К.Ю.Попов,
- начальник отдела М.С. Степанова;
- члены - специалист - эксперт Г.И. Мөннибаева

рассмотрев дело №12940/04-2016 по жалобе УОГУП БТИ, на действия Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области, далее также – ДГИЗО (432071, г. Ульяновск, ул. Л. Толстого, 38) при проведении аукциона на заключение договора аренды земельных участков (извещение №291215/0041880/01 на сайте www.torgi.gov.ru), по признакам нарушения ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон «О защите конкуренции»),

в присутствии представителе:

УОГУП БТИ – Маркеловой Л.Н., дов от 26.01.16,

Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области – Кузнецовой И.С., дов. от 11.01.16,

УСТАНОВИЛА:

01.02.2016 в Ульяновское УФАС России поступила жалоба от УОГУП БТИ на действия ДГИЗО Ульяновской области при проведении аукциона на заключение договора аренды земельных участков (извещение №291215/0041880/01 на сайте www.torgi.gov.ru), выразившиеся в недопуске к участию в торгах по лотам 1, 2, 3, 4,

5, 11 на основании подпункта 3 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ, как не имеющему права приобретения земельных участков с разрешенным использованием «Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома и дома коттеджного типа на одну семью».

Кроме того, в жалобе указано, что в протоколе от 28.01.16, уведомлении от 29.01.2016 не указано, какой нормативный акт запрещает УОГУП БТИ приобретать земельные участки в аренду; что организатором торгов допущены нарушения, повлекшие создание некоторым участникам преимущественных условий участия в торгах, ограничен круг потенциальных участников торгов.

На рассмотрении жалобы представитель заявителя поддержала доводы жалобы.

На рассмотрении жалобы представитель Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области представила письменные пояснения, пояснила, что в соответствии с распоряжением Департамента государственного имущества Ульяновской области от 22.12.2015 №1447-р на сайте torgi.gov.ru, а также на официальном сайте Департамента было размещено извещение о продаже права аренды на земельные участки из состава земель населенных пунктов с видом разрешенного использования- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома коттеджного типа на одну семью, расположенные по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.

По лотам №11, 5, 4, 3, 2, 1 заявки на участие в аукционе были поданы УОГУП БТИ. Департамент госимущества Ульяновской области по итогам заседания комиссии по проведению аукционов отказал УОГУП БТИ в допуске к участию в аукционе. При этом, Департамент исходил из следующего. Подпунктом 3 пунктом 8 статьи 39.8 ЗК РФ установлены сроки, на которые может быть заключен договор аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства. Подпунктом 3 указанной статьи однозначно определен субъектный состав такого договора аренды - граждане, выступающие на стороне арендатора.

Статьей 39.13 ЗК РФ установлено, что аукцион не проводится в электронной форме в случаях, если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства. В силу п.8 статьи 39.14 ЗК РФ предоставление земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, (за исключением случаев, если в соответствии с федеральными законами или законами субъекта РФ предусмотрено право отдельных категорий граждан на приобретение земельных участков для указанных целей в первоочередном или внеочередном порядке, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским(фермерским) хозяйством его деятельности осуществляется с учетом особенностей, установленных статьей 39.18 Земельного кодекса РФ.

Согласно своей организационно-правовой форме УОГУП БТИ является унитарным предприятием. В соответствии со ст. 113, 294 Гражданского кодекса РФ унитарное предприятие наделяется собственником имуществом в целях осуществления предприятием уставной деятельности, определенной собственником.

Следовательно, УОГУП БТИ не может быть признано участником аукционов по продаже земельных участков либо права аренды на земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к выводу о необходимости признать жалобу УОГУП БТИ обоснованной.

При этом комиссия исходит из следующего.

На официальном сайте www.dgizo.ulgov.ru, организатором – Департаментом государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области ИНН 7303003740 (432017, Ульяновская область, г.Ульяновск, ул. Льва Толстого, д.58), а также в газете «Родина Ильича» от 30.12.2015 было размещено информационное сообщение о проведении 02.02.2016 аукциона на заключение договора аренды земельных участков.

27.01.2016 УОГУП БТИ подало 6 заявок на участие в аукционе: №303, 304, 305, 306, 307, 308 по лотам: №1, 2, 3, 4, 5, 11.

Протоколом заседания комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков, либо права на заключение договоров аренды земельных участков от 28.01.2016 № 02.04-05.2016 в допуске к участию в аукционе по лотам №1-5 и №11 УОГУП БТИ было отказано на основании подпункта 3 пункта 8 ст.39.12 Земельного Кодекса РФ, как не имеющему права приобретения земельных участков, где вид разрешенного использования – «отдельно стоящие индивидуальные жилые дома и дома коттеджного типа на одну семью».

Комиссией установлено, что в действующем законодательстве Российской Федерации, в том числе Земельном кодексе Российской Федерации отсутствуют нормы, запрещающие юридическим лицам приобретать права на земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, а также с разрешенным использованием «Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома и дома коттеджного типа на одну семью».

Индивидуальное жилищное строительство, как вид разрешенного использования земельного участка, является ограничением по объекту размещения на земельном участке, а не по правообладателю.

В соответствии с п.1 ст.39.6 ЗК РФ 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.

Согласно п.2 ст.39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления:

земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со [статьей 39.18](#) ЗК РФ.

Согласно п.1 ст.39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже

земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с подпунктом 3 п.8 ст. 39.8 ЗК РФ 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.

На основании п.19 ст.51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на 10 лет.

Статьи 39.14 и 39.18 ЗК РФ не исключает право юридических лиц на приобретение прав на земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства.

Согласно части 2 статьи 17 Закона «О защите конкуренции» наряду с установленными [частью 1](#) настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений, если организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Таким образом, отказ в допуске к участию в аукционе УОГУП БТИ является необоснованным и нарушает часть 2 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

Необходимо отметить, что Шульгина Екатерина Юрьевна, которая была допущена к участию в аукционе, в соответствии с протоколом, помимо заявленных пяти земельных участков, стала победителем открытого аукциона, который проводился организатором торгов: Комитетом по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации г.Ульяновска (извещение о проведении торгов №031215/0037140/01 на сайте <http://torgi.gov/ru/>, дата публикации извещения 03.12.2015, количество лотов 1; тип торгов: аренда, форма собственности: неразграниченная, кадастровый номер <...> :19:070501:1663, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажная застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов; местоположение: Ульяновская область, город Ульяновск, с. Лаишевка, между жилыми домами №12 и №14 по 1 пер. Пензенскому; предмет торга: ежегодная арендная плата). Аукцион признан состоявшимся.

Кроме того, из анализа извещения установлено отсутствие следующих необходимых сведений о технических условиях подключения (технологического

присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, обязанность размещать которые также предусмотрена п. 4 ч. 21, ст. 39.11 ЗК РФ:

- в сведениях о технических условиях на подключение сетям газоснабжения отсутствует информация о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение);

- в сведениях о технических условиях на присоединение к электрическим сетям отсутствует информация о сроке действия технических условий;

В соответствии с п. 4 ч. 21, ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе 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 части 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных [пунктом 8](#) настоящей статьи. Соответственно, из пункта 8 ст. 39.11 ЗК РФ следует, что земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения.

Согласно части 1 статье 17 Закона «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, действия Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области, выразившиеся в размещении на сайте torgi.gov.ru при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, (извещение №291215/0041880/01 на сайте www.torgi.gov.ru), , обязательной в соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ информации о предмете аукциона, могли повлечь ограничение конкуренции, поскольку препятствовало формированию у потенциальных претендентов решения о необходимости принимать участи в аукционе.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу УОГУП БТИ обоснованной.

2. Признать действия Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области при проведении торгов на заключение договоров аренды земельных участков (извещение №291215/0041880/01), что выразилось в необоснованном отказе в допуске к участию в торгах УОГУП БТИ, нарушением ч.2 ст.17 Закона «О защите конкуренции».

3. Признать действия Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области при проведении торгов на заключение договоров аренды земельных участков (извещение №291215/0041880/01), что выразилось в неразмещении на сайте forgi.gov.ru обязательной в соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ информации о предмете аукциона нарушением части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

3. Выдать Департаменту государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области предписание о прекращении нарушения путем отмены протокола от 28.01.2016.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Ульяновского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела по ч.1 ст.14.9 КоАП РФ.

Председатель комиссии

К.Ю.Попов

Члены комиссии

М.С. Степанова

Г.И. Меннибаева

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения

антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.