

РЕШЕНИЕ

ДЕЛО №

13399/04-2016

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения оглашена "27" июля 2016г.

В полном объеме решение изготовлено "29" июля 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению жалоб по ст. 18. 1 Закона «О защите конкуренции» в составе:

- председатель
- ВрИО руководителя управления И.И. Спиридонов;
- члены
- начальник отдела М.С. Степанова;
 - вед. специалист - эксперт Г.И.Меннибаева;

рассмотрев дело № 13399/04-2016 по жалобе ООО «Тандем» и ООО Строительная компания «Клеймо мастера» на действия организатора торгов -Муниципальное учреждение Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования Чердаклинский район» Ульяновской области (далее- Комитет) (433400, Ульяновская область, р.п. Чердаклы, ул. Калинина, д.17) при организации и проведении открытого аукциона по продаже права аренды на муниципальное имущество (извещение №290616/0132376/01) по части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции " (далее – Закон «О защите конкуренции»),

в присутствии на заседании

- от ООО Строительная компания «Клеймо мастера» - Т.;
- от Комитета –А.;

УСТАНОВИЛА:

21 и 22 июля 2016 года в Ульяновское УФАС России поступили жалобы от ООО Строительная компания «Клеймо мастера» и ООО «Тандем» на действия организатора торгов – Муниципальное учреждение Комитет по управлению

муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации МО «Чердаклинский район» Ульяновской области при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение №290616/0132376/01).

Представитель ООО Строительная компания «Клеймо мастера» пояснил, что организатором торгов Комитетом по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации МО «Чердаклинский район» Ульяновской области (далее- Комитет) на официальном сайте www.torgi.gov.ru , размещено 29.06.2016 извещение №290616/0132376/01 о проведении 08.08.2016 на основании Постановления Главы администрации муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области от 25.12.2015 №285 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», а именно:

Лот №1- право заключения договора аренды земельного участка, площадью 206004 кв.м., с кадастровым номером 73:21:060101:347, категории земель- земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: комплексное освоение в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: Ульяновская область, Чердаклинский район, поселок Мирный. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (размер первого арендного платежа земельного участка)- 78 842 рублей 31 копейка, в соответствии с отчетом об оценке №066/03-2016 от 25.03.2016 независимой оценочной организации ООО «Независимость».

Дата окончания приема заявок-29.07.2016.

Заявитель считает, что при проведении аукциона извещение №290616/0132376/01 от 29.06.2016 аукциона на право заключения договора аренды земельного участка был допущен ряд существенных нарушений действующего законодательства, а именно:

1) Из анализа извещения №290616/0132376/01 от 29.06.2016 было установлено отсутствие по лоту информации о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, что нарушает п.10 ч.21 ст. 39.11 ЗК .

2) В извещении №290616/0132376/01 от 29.06.2016 о проведении аукциона по Лоту №1 срок действия договора аренды установлен 10 лет, разрешенное использование-под комплексное освоение в целях жилищного строительства.

Согласно п.4 ч.8 ст.39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до пяти лет в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Таким образом, организатор торгов необоснованно установил в извещении о проведении аукциона по Лоту №1 срок действия договора аренды 10 лет, увеличив срок действия договора с пяти до десяти лет, тем самым нарушив требования действующего законодательства РФ.

Кроме того, в проекте Договора комплексного освоения территории в целях

жилищного строительства п.1.1 противоречит содержанию п. 1.2.

Таким образом, Комитет нарушил нормы действующего законодательства, что могло повлечь ограничение конкуренции.

В соответствии со ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на действия, которые приводят или могут привести к нарушению порядка определения победителя, ограничению или устранению конкуренции. Данное нарушение является основанием для признания удом выше названной аукционной документации, проведенных по ней торгов и заключенных по результатам таких торгов сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа.

По заявлению ООО «Тандем» в извещении №290616/0132376/01 нарушен пп.10 п.20 ст. 39.11 ЗК РФ, отсутствует «информация о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов».

ООО «Тандем» считает, что данные нарушения в аукционной документации, не позволяют им, в связи с отсутствием существенной информации, принять решение о целесообразности участия в аукционе, и ограничивают права и законные интересы, подать заявку на участие в аукционе.

Представитель ООО «Тандем» на заседание Комиссии не явился.

С основными доводами жалоб ООО Строительная компания «Клеймо мастера» и ООО «Тандем» Комитет не согласился по следующим основаниям.

В соответствии с п.9 ст.39.8 ЗК РФ 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 настоящего 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 настоящего пункта.

Поскольку предметом аукциона является земельный участок, вид разрешенного использования которого- комплексное освоение в целях жилищного строительства, т.е. земельный участок предоставляется в том числе и для осуществления строительства на нем объектов недвижимости- жилых домов, срок аренды исчисляется из максимального срока строительства таких объектов (в соответствии с пп.1 п.8 ст.39.8 Земельного кодекса РФ), т.е. 10 лет.

Максимальный срок договора аренды установлен в целях соблюдения прав и законных интересов победителя аукциона, как застройщика и не может каким-либо образом привести к ограничению конкуренции.

В части указания в жалобе доводов об отсутствии в извещении размера ежегодной арендной платы и противоречий в проекте договора комплексного освоения участник аукциона вправе обратиться к организатору аукциона с разъяснениями положения аукционной документации.

Также Комитет возражает относительно доводов об отсутствии в извещении размера ежегодной арендной платы, в связи с тем, что участник аукциона вправе обратиться к организатору аукциона с разъяснениями положений аукционной документации.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к выводу о необходимости признать жалобу ООО Строительная компания «Клейма мастера» и ООО «Тандем» обоснованной.

Комиссия исходит из следующего.

Постановлением Администрации Муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области от 25.12.2015 №285 утверждено провести аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов:

По лоту №1 –земельный участок, расположенный по адресу: Ульяновская область, Чердаклинский район, п. Мирный, с кадастровым номером 73:21:060101:347, площадью 206004 кв.м., с разрешенным использованием: комплексное освоение в целях жилищного строительства, срок аренды 10 лет.

Извещение №290616/0132376/01 о проведении открытого аукциона по продаже права аренды на муниципальное имущество было размещено Комитетом 29.06.2016 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru.

В извещении №290616/0132376/01 отсутствует информация о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории.

Согласно п.10 ч.21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения

территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

В извещении №290616/0132376/01 срок действия договора аренды установлен на 10 лет, разрешенное использование- под комплексное освоение в целях жилищного строительства.

Согласно п.4 ч.8 ст.39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до пяти лет в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Довод Комитета о применении п.9 ст.39.8 ЗК РФ отклоняется, так как согласно ст. 46.4 Градостроительного кодекса РФ комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, **строительство на земельных участках в границах данной территории** объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

Следовательно, так как комплексное освоение территории включает в себя строительство, то применение общей нормы Земельного кодекса недопустимо. В данном случае применяется специальная норма- п.4 ч.8 ст.39.8 Земельного кодекса РФ.

Таким образом, организатором торгов необоснованно установлено в извещении о проведении аукциона по Лоту №1 срок действия договора аренды 10 лет, увеличив срок действия договора с пяти до десяти лет, тем самым нарушив требования действующего законодательства РФ.

В проекте Договора комплексного освоения территории в целях жилищного строительства п.1.1 противоречит содержанию 1.2. Так в п.1.1 установлен срок аренды 10 лет, в свою очередь в п. 1.2. данного договора установлено, что застройщик должен начать жилищное строительство в течение трех лет с момента подписания договора, а осуществить жилищное и иное строительство в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка и (или) проектом планировки территории в течение пяти лет с момента подписания договора. В случаях неисполнения или нарушения срока исполнения обязательств, указанных в пункте 1.2 договора, Застройщик выплачивает Уполномоченному органу неустойку в виде пени за каждый день просрочки в размере 0,1 (одной десятой) процента от цены права на заключение договора аренды, определенной по результатам аукциона.

Таким образом, Комитет при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 206004 кв.м., с кадастровым номером 73:21:060101:347, категории земель- земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: комплексное освоение в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: Ульяновская область, Чердаклинский район, поселок Мирный, существенно нарушил нормы

действующего законодательства, что могло повлечь ограничение конкуренции, поскольку препятствовало формированию у потенциальных претендентов решения о необходимости принимать участие в аукционе.

В связи с тем, что аукцион назначен на 08.08.2016, Комиссия решила выдать предписание о прекращении нарушения.

Руководствуясь [статьей 18.1, 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобы ООО Строительная компания «Клеймо мастера» и ООО «Тандем» обоснованными.

2. МУ Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Чердаклинский район» выдать предписание о внесении изменений в аукционную документацию.

3. Передать материалы дела Уполномоченному должностному лицу Ульяновского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии

**И.И.
Спиридонов**

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.

ПРЕДПИСАНИЕ № 28

г. Ульяновск

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

Председатель Комиссии - ВрИО руководителя управления И.И. Спиридонов,

Члены Комиссии - нач. отдела М.С. Степанова,

- ведущий специалист-эксперт Г.И. Меннибаева

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 26.07.2016 по делу № 13399/04-2016

в отношении Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям МО «Чердаклинский район» Ульяновской области (433400, Ульяновская область, р.п. Чердаклы, ул. Калинина, д.17) по части 1 статьи 18 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Кому: Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям МО "Чердаклинский район" Ульяновской области

в срок до **05.08.2016** прекратить нарушение порядка проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предусмотренного ст. ст. 39.11 и 39.8 Земельного кодекса РФ (извещение №290616/0132376/01)

в срок до **05.08.2016** внести изменения в аукционную документацию и извещение (№290616/0132376/01) путем:

1) размещения необходимых сведений, установленных п.10 ч.21 ст. 39.11 (информацию о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории;

2) установления срока действия договора аренды, предусмотренного п.4 ч.8 ст.39.8 ЗК РФ;

3) устранения противоречий в договоре комплексного освоения территории в целях жилищного строительства (в содержании п.1.1 и 1.2);

а также продлить сроки приема заявок на участие в аукционе.

О выполнении настоящего Предписания сообщить не позднее трех дней с момента его исполнения.

И.И. Спиридонов

Председатель комиссии

М.С. Степанова

Члены комиссии

Г.И. Меннибаева

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

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 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.

