

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ ПО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Спасская ул.д.8, г. Ульяновск 432970 ГСП, тел. 41-32-03

www.ulyanovsk.fas.gov.ru, to73@fas.gov.ru

Исх. от 27.02.2015 № 1282-04

РЕШЕНИЕ

24.02.2015

ДЕЛО № 11875/04-2015

г. Ульяновск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению жалоб в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», рассмотрев жалобу Я. (вх. от 16.02.2015 № 75/ОГ) на действия организатора торгов – МУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Текстильщиков, участок №72, площадь 6990 кв.м., к/н 73:19:040201:92, для строительства производственной базы (извещение №090215/0280660/05 от 09.02.2015 размещено на сайте: www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

16.02.2015 в Ульяновское УФАС России поступила жалоба Я. (вх. от 16.02.2015 № 75/ОГ) на действия организатора торгов – МУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Текстильщиков, участок №72, площадь 6990 кв.м., к/н 73:19:040201:92, для строительства производственной базы извещение №090215/0280660/05 от 09.02.2015 размещено на сайте: www.torgi.gov.ru).

В жалобе указано следующее.

06.02.2015 Администрацией МО «Ульяновский район» издано постановление №121 от 06.02.2015 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка».

Адрес земельного участка: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Текстильщиков, участок №72, площадью 6 990 кв.м., к/н 73:19:040201:92,

назначение для строительства производственной базы.

Дата и время приёма заявок на участие в аукционе - с 09.02.2015 по 10.03.2015 с 09-00 до 12-00 час.

Дата и время рассмотрения заявок - 11.03.2015 в 15-00 час.

Дата и время проведения аукциона - 12.03.2015 в 14.00 час.

Начальный размер стоимости лота - 1 005 400 руб.

Данный участок принадлежит Я. на праве аренды.

Данное право было приобретено также по результатам торгов на основании Протокола №1 заседания комиссии по приёму заявок (открытая форма с установленным шагом) от 01.11.2011 и Протокола №2 о проведении открытого аукциона с определением победителя от 02.11.2011. Я. был признан победителем аукциона по продаже права аренды спорного земельного участка по цене 532 266 руб. На протяжении более 3-х лет аренды Я. оплачивал арендную плату.

Согласно вышеуказанных Протоколов №1 и №2 между Я. и КУМИЗО МО «Ульяновский район» заключен договор №136/2011 аренды земельного участка от 02.11.2011. Данный договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области 16.12.2011.

02.11.2011 земельный участок был передан Я. КУМИЗО МО «Ульяновский район» по акту приёма-передачи.

На настоящий момент договорные отношения не прекращены. В силу п. 2.1. договора срок аренды был обозначен с 01.11.2011 по 01.11.2014.

Согласно ст. 610 ГК РФ Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В силу ч.2 ст. 621 ГК РФ если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

Цель строительства производственной базы на момент истечения договорного срока достигнута не была, со стороны Администрации (КУМИЗО) МО «Ульяновский район» какого-либо уведомления о прекращении договорных отношений не последовало. Я. со своей стороны продолжает платить арендную плату и производить действия по оформлению строительной документации на базу.

Акт приёма-передачи (возврата) участка между Я. КУМИЗО МО «Ульяновский район» не составлялся. Участок находится в его владении.

Согласно кадастровой выписке о земельном участке от 15.01.2015 №73-02/2015-3719 Я. указан как арендатор спорного земельного участка.

Аналогичные данные содержатся в выписке из ЕГРПН в отношении спорного

земельного участка.

Согласно ст. 2 ФЗ РФ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Поскольку право аренды Я. в установленном действующем законодательством порядке не прекращено, государственная регистрация не оспорена и не аннулирована, то на настоящий момент он является законным арендатором земельного участка, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Текстильщиков, участок №72, площадью 6 990 кв.м., к/н 73:19:040201:92, назначение для строительства производственной базы.

Более того, в соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008 N 8985/08, правовой режим земель в период строительства имеет особенности, установленные земельным законодательством, которые, в частности, заключаются в возложении на арендатора определенных обязанностей на период строительства, определении ставок арендной платы и установлении в законе специальных оснований для прекращения договора аренды.

При этом в силу положений ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено в течение первоначального срока аренды земельного участка.

Договором аренды земельного участка от 02.11.2011 N 136/2011, кадастровой выпиской от 15.01.2015 № 73-02/2015-3719, заявлением Я.от 29.10.2014, выпиской из ЕГРПН подтверждается, что он обладает правом аренды спорного участка, в настоящий момент на неопределенный срок. Целью использования земельного участка в соответствии с договором аренды является завершение строительства производственной базы.

Подтверждения того, что цель, в соответствии с которой был предоставлен в аренду земельный участок, достигнута, у КУМИЗО МО «Ульяновский район» отсутствуют, соответственно, издание постановления от 06.02.2015 Администрацией МО «Ульяновский район» №121 от 06.02.2015 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» (Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Текстильщиков, участок №72, площадью 6 990 кв.м., к/н 73:19:040201:92, назначение для строительства производственной базы) является незаконным.

Просит:

- признать жалобу обоснованной и выдать КУМИЗО МО «Ульяновский

район» предписание об устранении допущенных нарушений, путём отмены постановления №121 от 06/02/2015 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Содержание жалобы, а также вся информация о процессуальных действиях, осуществляемых Комиссией при её рассмотрении, опубликована на официальном сайте Ульяновского УФАС России: <http://ulyanovsk.fas.gov.ru/> в разделе «Новости», а также на официальном сайте торгов: www.torgi.gov.ru.

На рассмотрении жалобы Я. поддержал жалобу в полном объеме.

Представитель МУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области на рассмотрении жалобы факт нарушения не признал, пояснил следующее.

Согласно п. 1.2. договора аренды земельного участка от 02.11.2011 № 136/2011 земельный участок по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Текстильщиков, участок №72, площадь 6990 кв.м., к/н 73:19:040201:92, предоставлялся в аренду Я. в целях строительства производственной базы. Установлено, что земельный участок арендатором по назначению не используется, на земельном участке какое-либо строение отсутствует. На основании изложенного, Я. отказано в продлении срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка.

1) Рассмотрев представленные материалы дела, комиссия приходит к выводу о необходимости признать жалобу Я. (вх. от 16.02.2015 № 75/ОГ) на действия организатора торгов – МУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Текстильщиков, участок №72, площадь 6990 кв.м., к/н 73:19:040201:92, для строительства производственной базы (извещение №090215/0280660/05 от 09.02.2015 размещено на сайте: www.torgi.gov.ru), необоснованной.

При этом Комиссия исходит из следующего.

По результатам аукциона по продаже права аренды земельного участка, проведенного на основании Постановления Администрации МО «Ульяновский район» от 13.09.2011 № 1067, МУ КУМИЗО МО «Ульяновский район» с Я. заключен договор аренды земельного участка от 02.11.2011 № 136/2011 (далее – договор аренды от 02.11.2011), расположенного по адресу: Ульяновская область,

Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Текстильщиков, участок №72, площадь 6990 кв.м., к/н 73:19:040201:92, разрешенное использование - для строительства производственной базы.

Срок действия договора аренды от 02.11.2011 с 01.11.2011 по 01.11.2014.

По акту приема-передачи от 02.11.2011 Я. принял от МУ КУМИЗО МО «Ульяновский район» данный земельный участок.

В материалы дела представлены документы, подтверждающие оплату Я. арендных платежей за 3 года по договору аренды от 02.11.2011.

В силу пункта 1 статьи 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Пунктом 3 статьи 22 ЗК РФ и статьей 621 ГК РФ предусмотрено по истечении срока договора аренды земельного участка преимущественное право арендатора на заключение нового договора аренды. Согласно пункту 1 статьи 621 ГК РФ в том случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Согласно п. 4.1.2. договора аренды от 02.11.2011 по окончании срока Договора при прочих равных условиях имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. О данном намерении Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за два месяца до окончания срока Договора.

Установлено, что Я. уведомил МУ КУМИЗО МО «Ульяновский район» и Администрацию МО «Ульяновский район» о намерении заключить договор аренды от 02.11.2011 на новый срок позднее, чем за два месяца до окончания срока действия договора, а именно: письмом от 29.10.2014.

В ответ на указанное уведомление МУ КУМИЗО МО «Ульяновский район» сообщило Я. (исх. от 16.11.2014 № 1548) об отказе в заключении договора аренды от 02.11.2011 на новый срок, в связи с нарушением Я. срока уведомления арендодателя о намерении продлить срок действия договора аренды. Кроме того, сообщило о том, что земельный участок Я. не используется.

Поскольку доказательства соблюдения истцом требований статьи 621 ГК РФ и договора аренды от 02.11.2011 о письменном уведомлении арендодателя о намерении заключить договор аренды на новый срок в сроки, указанные в договоре аренды от 02.11.2011, не представлены, Комиссия приходит к выводу об утрате Я. преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

Кроме того, согласно ст. 42 Земельного Кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны: своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.

Собственник земельного участка, предоставляя его другому лицу для использования участка по целевому назначению, предполагает надлежащее его использование этим лицом. В противном случае неисполнением обязательств по договору аренды нарушаются и права собственника земельного участка.

Ульяновским УФАС России установлено, что цель, в соответствии с которой Я. предоставлен в аренду земельный участок, не достигнута, на земельном участке отсутствует построенный объект или объект незавершенного строительства, разрешение на проведение строительных работ не получено.

Доказательств иного Заявителем не представлено.

Объективные причины, которые исключили возможность начала использования земельного участка, а также строительства на нем предполагаемого объекта, Управлением не установлены.

Таким образом, договор аренды от 02.11.2011 прекратил свое действие в связи с истечением срока его действия: с 01.11.2014.

В соответствии с пунктом 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена названным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. Предоставленное арендатору право подлежит реализации на общих основаниях с учетом такого принципа гражданского законодательства, как признание граждан и юридических лиц свободными в заключении договора.

Соответственно, обязанность МУ КУМИЗО МО «Ульяновский район» заключить с Я. договор аренды спорного земельного участка на новый срок ни договором, ни законом не предусмотрена.

С учётом указанных обстоятельств, Постановлением Администрации МО «Ульяновский район Ульяновской области от 06.02.2015 № 121 объявлены торги в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Текстильщиков, участок №72, площадь 6990 кв.м., к/н 73:19:040201:92.

Согласно Информационному письму Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" уведомление арендатора до истечения срока действия договора аренды о его прекращении и об отказе арендодателя от возобновления арендных отношений само по себе не лишает арендатора возможности воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок.

Поскольку торги в настоящее время не завершены, заявитель вправе подать заявку на участие в них.

Таким образом, права заявителя в данном случае не ущемлены.

2) Комиссия приходит к выводу о необходимости признать действия организатора торгов – МУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области, выразившиеся в указании в извещении №090215/0280660/05 от 09.02.2015 противоречивой информации о целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Текстильщиков, участок №72, площадь 6990 кв.м., к/н 73:19:040201:92, нарушением части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

При этом комиссия исходит из следующего.

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

В соответствии с п. 8 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 (ред. от 15.09.2011), извещение о проведении торгов должно содержать, в том числе, сведения: о предмете торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные.

Установлено, что в извещении №090215/0280660/05 от 09.02.2015 по адресу: <http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=8145406&lotId=8145433&prevPageN=2> организатор торгов указал целевое назначение и разрешенное использование земельного участка – для индивидуального жилищного строительства.

Однако согласно Аукционной документации, размещенной по адресу: <http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=8145406&lotId=8145433&prevPageN=2>, целевое назначение и разрешенное использование земельного участка – для строительства производственной базы.

Представитель организатора торгов пояснил, что согласно Постановлению Администрации МО «Ульяновский район» от 06.02.2015 № 121 целевое назначение и разрешенное использование земельного участка по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Текстильщиков, участок №72, площадь 6990 кв.м., к/н 73:19:040201:92 – для строительства производственной базы.

Таким образом, извещение №090215/0280660/05 от 09.02.2015 содержит противоречивую информацию о целевом назначении и разрешенном

использовании земельного участка по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Текстильщиков, участок №72, площадь 6990 кв.м., к/н 73:19:040201:92, что может привести или могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Руководствуясь статьями 18.1, 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 Я. (вх. от 16.02.2015 № 75/ОГ) на действия организатора торгов – МУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Текстильщиков, участок №72, площадь 6990 кв.м., к/н 73:19:040201:92, для строительства производственной базы (извещение №090215/0280660/05 от 09.02.2015 размещено на сайте: www.torgi.gov.ru), необоснованной.

2. Признать действия организатора торгов – МУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области, выразившиеся в указании в извещении №090215/0280660/05 от 09.02.2015 противоречивой информации о целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Текстильщиков, участок №72, площадь 6990 кв.м., к/н 73:19:040201:92, нарушением части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

3. Выдать МУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

4. Передать материалы дела должностному лицу Ульяновского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дел по статье 14.9 КоАП РФ.

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.

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

председатель временно исполняющий обязанности руководителя управления <...>,
>,

члены начальник отдела <...>;

специалист - эксперт <...>;

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 24.02.2015 по делу № 11875/04-2015 о нарушении МУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

МУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области:

в срок до 01.04.2015 прекратить нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в указании в извещении №090215/0280660/05 от 09.02.2015 противоречивой информации о целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Текстильщиков, участок №72, площадь 6990 кв.м., к/н 73:19:040201:92,

в срок до 01.04.2015 внести изменение в извещение №090215/0280660/05 от 09.02.2015 о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, р.п. Ишеевка, ул. Текстильщиков, участок №72, площадь 6990 кв.м., к/н 73:19:040201:92, в части целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

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

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 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.