

РЕШЕНИЕ

ДЕЛО № 14254/04-2017

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения оглашена «13» июля 2017 г.

В полном объеме решение изготовлено «14» июля 2017 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению жалоб по ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" в составе:

председатель - зам. руководителя управления К.Ю.Попов,
 - начальник отдела М.С.Степанова,
члены
 - специалист-эксперт А.М.Погодина;

рассмотрев дело №14254/04-2017 в отношении Агентства государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области (432017, г. Ульяновск, ул. Л.Толстого, 58) 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 заявителя – не явился, извещен;
 - от Агентства государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области – Г*** (по дов. от 02.02.2017 № 73-ИОГВ-10.02.01-07/31),

УСТАНОВИЛА:

04 июля 2017 года в Ульяновское УФАС России поступила жалоба Е*** на действия организатора торгов – Агентства государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области при организации и проведении аукциона (извещение № 080617/0041880/02, размещенное на сайте www.torgi.gov.ru).

09.06.2017 на сайте www.torgi.gov.ru организатором торгов - Агентством государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области размещено извещение № 080617/0041880/02 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 73:24:031208:2209, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, сроком на 5 лет. Начальный размер годовой

арендной платы – 241 157,31 руб., сумма задатка – 723 471, 93 руб., шаг аукциона – 7 234, 00 руб.

Е*** указывает на то, что в указанном извещении отсутствует информация об объекте строительства, расположенном на данном земельном участке, что ограничивает число потенциальных участников аукциона и создает необоснованное преимущество собственнику незаконно размещенных объектов, а также нарушает права и законные интересы Е***, как лица, имеющего намерение подать заявку по лоту № 1 данного аукциона. Кроме того, п. 1.1 проекта договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, установлено, что в границах земельного участка строения отсутствуют.

Заявитель ссылается на нормы пп. 8, 9 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее - ЗК РФ), в соответствии с которыми земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен [пунктом 3 статьи 39.36](#) настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком.

В положениях ЗК РФ проявляется принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, не допускающий их отдельный оборот. Информация о возможности застройки участка должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

Содержание жалоб, а также вся информация о процессуальных действиях, осуществляемых Комиссией при её рассмотрении, опубликована на сайте: <https://torgi.gov.ru>.

Представитель организатора торгов просила признать жалобу необоснованной. Указала, что процедура предоставления спорного земельного участка путем проведения аукциона, а также права и интересы участников, потенциальных участников аукциона и иных лиц организатором торгов нарушены не были.

Пояснила, что на момент издания распоряжения Агентства государственного

имущества и земельных отношений Ульяновской области № 1953-р от 01.06.2017 «Об аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена» обременения и ограничения в пользовании спорного земельного участка отсутствовали.

В адрес Агентства государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области поступила устная информация о том, что строящийся торговый павильон на земельном участке с кадастровым номером 73:24:031208:47 на 2,4 м превысил границу по градостроительному плану и нарушил границу выставленного на аукцион земельного участка. В связи с этим организатором торгов направлен запрос в Управление муниципальной собственностью администрации г. Ульяновска (исх. от 29.06.2017 № 73-ОИГВ-10-01/9549) с просьбой провести муниципальный земельный контроль в отношении земельного участка с кадастровым номером 73:24:031208:2209 для установления факта наличия указанного нарушения.

Управление муниципальной собственностью администрации г. Ульяновска письмом (исх. от 05.07.2017 № 9695-09) сообщило, что осуществлено обследование земельного участка, по результатам которого составлен Акт обследования земельного участка по ул. Рябикова, севернее кафе «Анна», в Засвияжском районе г. Ульяновска № 323 от 30.06.2017. Актом установлено следующее.

Земельный участок с кадастровым номером 73:24:031208:2209 на местности является смежным с земельными участками с кадастровыми номерами 73:24:031208:47 и 73:24:031208:49. На земельном участке с кадастровым номером 73:24:031208:49 находится торговый павильон. На земельном участке с кадастровым номером 73:24:031208:47 расположен незавершенный строительством торговый павильон, ведутся монтажные работы. Старый ранее находившийся на участке павильон на время проведения работ смещен восточнее.

В указанном письме дополнительно сообщается, что по признакам выявленных нарушений архитектурного облика и условий на размещение нестационарного торгового объекта (далее – НТО) Управление муниципальной собственностью администрации г. Ульяновска направило ИП С*** запрос об исключении НТО из схемы и его дальнейшего демонтажа. Кроме того, договор на размещение НТО считается в настоящее время расторгнутым.

Рассмотрев представленные материалы дела, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, комиссия приходит к выводу о необходимости признать жалобу Ершовой С. А. необоснованной.

Комиссия при принятии данного решения исходит из нижеследующего.

01.06.2017 Агентством государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области издано распоряжение № 1953-р от 01.06.2017 «Об аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена».

09.06.2017 на сайте www.torgi.gov.ru организатором торгов - Агентством государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области опубликовано извещение № 080617/0041880/02 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 73:24:031208:2209, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, сроком на 5 лет. Начальный размер годовой арендной платы – 241 157,31 руб., сумма задатка – 723 471, 93 руб., шаг аукциона – 7 234, 00 руб. Разрешенное использование земельного участка – объекты социального и коммунально-бытового назначения. Указано, что обременения и ограничения в отношении земельного участка отсутствуют. Проведение аукциона назначено на 11.07.2017.

Ульяновским УФАС России установлено, что 29.09.2016 между Управлением муниципальной собственностью администрации г. Ульяновска и ИП С*** заключен договор № 214 на размещение НТО на территории земельного участка с кадастровым номером 73:24:031208:47 (смежного с оспариваемым земельным участком).

Согласно Акту обследования земельного участка по ул. Рябикова, севернее кафе «Анна», в Засвияжском районе г. Ульяновска № 323 от 30.06.2017 Управления муниципальной собственностью администрации г. Ульяновска земельный участок с кадастровым номером 73:24:031208:2209 на местности является смежным с земельными участками с кадастровыми номерами 73:24:031208:47 и 73:24:031208:49. На земельном участке с кадастровым номером 73:24:031208:49 находится торговый павильон. На земельном участке с кадастровым номером 73:24:031208:47 расположен незавершенный строительством торговый павильон, ведутся монтажные работы. Старый ранее находившийся на участке павильон на время проведения работ смещен восточнее.

29.05.2017 Управление муниципальной собственностью администрации г. Ульяновска направило ИП С*** письмо (исх. от 29.05.2017 № 7669-10), которым уведомило о досрочном расторжении вышеуказанного договора в случае невыполнения требований, указанных в данном письме (необходимость приведения НТО в соответствии с условиями договора, погашение задолженности по договору).

04.07.2017 Управление муниципальной собственностью администрации г. Ульяновска направило в Управление по развитию предпринимательства, инвестициям и потребительского рынка администрации г. Ульяновска письмо (исх. от 04.07.2017 № 9651-09), в котором просило на основании выявленных нарушений исключить из схемы размещения НТО торговый павильон ИП С***, после чего обратиться в адрес Управления административно-технического контроля администрации г. Ульяновска для осуществления демонтажа торговых объектов.

Согласно пп. 8, 9 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях

сервитута или объекта, который предусмотрен [пунктом 3 статьи 39.36](#) настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком.

В соответствии с п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно пп. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Таким образом, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на нем расположено недвижимое имущество, а равно объекты капитального строительства.

В соответствии с пп. 6 ст. 2 Федерального закона от 28.12.2009 N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" нестационарный торговый объект - торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках на земельном участке с кадастровым номером 73:24:031208:2209 отсутствуют данные об объектах недвижимости, расположенных в пределах данного земельного участка.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу Е*** необоснованной.

Председатель комиссии

К.Ю. Попов

Члены комиссии

М.С.Степанова

А.М.Погодина

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.