

РЕШЕНИЕ

ДЕЛО № 13236/04-

2016

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения оглашена "02" июня 2016 г.

В полном объеме решение изготовлено "07" июня 2016г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению жалобы по ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

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

рассмотрев дело №13236 /04-2016 по жалобе ООО «Торговый Дом Ульяновский хладокомбинат» (432970, г.Ульяновск, проспект Гая, 77) на действия организатора торгов – МУ Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям МО «Ульяновский район» Ульяновской области (433310, Ульяновская область, р.п. Ишеевка, ул. Новокомбинатовская, д.9) при организации и проведении торгов, в форме открытого аукциона по продаже земельного участка (извещение №110416/0280660/01) 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 «Торговый Дом Ульяновский хладокомбинат»- Т.;
- от Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области- В., выписка из распоряжения от -,

УСТАНОВИЛА:

26 мая 2016 года в Ульяновское УФАС России поступила жалоба от ООО «Торговый дом «Ульяновский хладокомбинат» на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям МО «Ульяновский район» Ульяновской области при организации и проведении открытого аукциона по продаже муниципального имущества (извещение №110416/0280660/01).

Как отметил представитель заявителя, организатор торгов Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям МО «Ульяновский район» Ульяновской области (далее- Комитет) на официальном сайте www.torgi.gov.ru разместил 11.04.2016 извещение №110416/0280660/01 о проведении 16.05.2016 на основании Постановления Администрации МО «Ундоровское сельское поселение» №29 от 06.04.2016 аукциона по продаже земельного участка, общей площадью 20574 кв.м кадастровый номер <...> :19:011802:137, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, с. Вышки, ул. Колхозная, д.26Б, с разрешенным использованием- сельскохозяйственные объекты, с начальной ценой 118 300, 00 руб.

11 мая 2016 года от ООО «Торговый дом «Ульяновский хладокомбинат» была подана заявка на участие в данном аукционе и зарегистрирована под входящим №788.

16 мая 2016 года был проведен аукцион, победителем было признано ООО СК «Клеймо мастера», протокол размещен на официальном сайте 17 мая 2016 года.

Заявитель считает, что при проведении аукциона (извещение №110416/0280660/01 от 11.04.2016) по продаже земельного участка был допущен ряд существенных нарушений действующего законодательства, а именно:

В аукционной документации указан вид разрешенного использования – сельскохозяйственные объекты. Объекты сельскохозяйственного назначения представляют собой имущественные комплексы, необходимые для производства, хранения первичной обработки и /или переработки сельскохозяйственной продукции. К таким объектам относятся: различные фермы и комплексы по разведению сельскохозяйственных животных, птицефабрики, хранилища, склады, тепличные и парниковые хозяйства, цеха по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов, гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники и др.

Кроме того, согласно Извещению о проведении аукциона, вид разрешенного использования- сельскохозяйственное использование. Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития от 01.09.2014 №540, сельскохозяйственное использование включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Согласно п.7 ст.39.11 ЗК РФ, земельные участки, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий и сооружений, могут быть представлены на аукционах только на праве аренды.

Согласно извещению о проведении аукциона по продаже земельного участка в с. Вышки форма собственности на данный земельный участок неразграниченная, организатором аукциона выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям МО «Ульяновский район» Ульяновской области, а продавцом администрация МО «Ундоровское сельское поселение», что противоречит Закону УО №85 «О перераспределении полномочий». Согласно Закону Ульяновской области от 3 июля 2015 года №85 –ЗО «О перераспределении полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области и органами государственной власти Ульяновской области» уполномоченный Правительством Ульяновской области исполнительный орган государственной власти Ульяновской области (Департамент государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области) в течение неограниченного срока осуществляет полномочия органов местного самоуправления соответствующих муниципальных образований Ульяновской области (далее – органы местного самоуправления) по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Кроме того, при осмотре данного земельного участка было выявлено, что на нем находятся объекты недвижимости, а именно, две силосные ямы, представляющие собой полуназемные сооружения из железобетонных плит и предназначенные для заквашивания и хранения сочных кормов – силоса.

Согласно пп.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, 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.

Предметом аукциона согласно Извещению №110416/0280660/01 является продажа земельного участка без расположенных на нем объектов недвижимости.

Таким образом, Комитет при организации и проведении торгов по продаже земельного участка общей площадью 20574 кв.м кадастровый номер <...> :19:011802:137, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, с. Вышки, ул. Колхозная, д.26Б, существенно нарушил нормы действующего законодательства, что могло повлечь ограничение конкуренции, поскольку препятствовало формированию у потенциальных претендентов решения о необходимости принимать участие в аукционе.

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 судом вышеназванной аукционной документации, проведенных по ней торгов и заключенных по результатам таких торгов сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа.

С основными доводами заявителя Комитет не согласился по следующим основаниям.

16.06.2016 состоялся аукцион по продаже земельного участка по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, с. Вышки, ул. Колхозная, 26Б.

Согласно п.2 ст.39.11 ЗК РФ продажа находящаяся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в п.2 ст.39.18 ЗК РФ. Разрешенное использование данного земельного участка-сельскохозяйственные объекты. В извещении на сайте torgi.gov.ru указано назначение сельскохозяйственное использование, так как в классификаторе сайта отсутствует данный вид разрешенного использования.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития от 01.09.2014 №540, сельскохозяйственное использование включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 (осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур), 1.18 (размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства).

Основной вид разрешенного использования не подразумевает строительство зданий, сооружений, а значит, земельный участок может быть предметом торгов на заключение договора купли-продажи.

В соответствии с Законом «Ульяновской области» о внесении изменений в статью 2 Закона Ульяновской области «О перераспределении полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена между органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области и органами государственной власти Ульяновской области» полномочия органов местного самоуправления по принятию решений и совершению иных действий, связанных с распоряжением земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется уполномоченным органом с 1 января 2016 года в случае, если указанные решения и действия должны быть приняты (совершены на основании)заявлений, поступивших в уполномоченный орган после дня вступления настоящего Закона в силу. Если указанные решения и действия должны быть приняты (совершены) на основании заявлений, поступивших до дня вступления настоящего Закона в силу в органы местного самоуправления, то такие решения и действия должны быть приняты (совершены) соответствующими органами местного самоуправления без учета установленного настоящим Законом перераспределения полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

В Администрацию МО « Ульяновский район» 18.12.2015 поступило заявление от ООО «Кооператив «Курортный» о проведении торгов по продаже земельного

участка, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, с. Вышки, ул. Колхозная, 26Б.

На основании соглашения о взаимодействии МУ КУМИЗО МО «Ульяновский район» Ульяновской области с Администрацией муниципального образования «Ундоровское сельское поселение» Ульяновского района Ульяновской области в сфере имущественных и земельных отношений и постановления администрации муниципального образования «Ундоровское сельское поселение» Ульяновского района №29 от 06.04.2016 «О проведении аукциона по продаже земельного участка», организатором торгов выступает муниципальное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области, в лице председателя Валиулловой Г.А., действующего на основании Положения.

Согласно пп.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, находящиеся в 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.

Согласно информации предоставленной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области в Едином государственном реестре отсутствуют сведения на недвижимое имущество и сделок с ним.

Комитет считает, что данный земельный участок не входит в категорию земельных участков, указанных в п.9 ст.39.11 ЗК РФ.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к выводу о необходимости признать жалобу ООО «Торговый дом «Ульяновский хладокомбинат» обоснованной.

Комиссия исходит из следующего.

18.12.2015 в Администрацию МО «Ульяновский район» поступило заявление от ООО «Кооператив «Курортный» о проведении торгов по продаже земельного участка по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, с. Вышки, ул. Колхозная, 26Б.

Постановлением Администрации МО «Ундоровское сельское поселение» Ундоровского района от 06.04.2016 №29 «О проведении аукциона по продаже земельного участка» принято решение о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 73:19:011802:137, местоположением: Ульяновская область, Ульяновский район, с. Вышки, ул. Колхозная, 26Б, с разрешенным использованием –сельскохозяйственные объекты, с начальной ценой 118 300,00 руб.

В извещении от 11.04.2016 №110416/0280660/01 указан вид разрешенного

использования- сельскохозяйственные объекты.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития от 01.09.2014 №540, сельскохозяйственное использование включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Согласно п.2 ст.39.11 ЗК РФ продажа, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в п. 2 ст. 39.18 ЗК РФ - 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.

Согласно п.7 ст.39.11 ЗК РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса.

Таким образом, земельные участки, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий и сооружений, могут быть представлены на аукционах только на праве аренды.

По доводу о том, что при организации аукциона Комитетом Закон Ульяновской области от 03.07.2015 №85-ЗО «О перераспределении полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области и органами государственной власти Ульяновской области», Комиссия исходит из следующего.

В Администрацию МО «Ульяновский район» 18.12.2015 поступило заявление от ООО «Кооператив «Курортный» о проведении торгов по продаже земельного участка местоположением: Ульяновская область, Ульяновский район, с.Вышки, ул. Колхозная, 26Б.

Согласно Закону «Ульяновской области «О внесении изменений в статью 2 Закона Ульяновской области «О перераспределении полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена между органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области и органами государственной власти Ульяновской области» полномочия органов местного самоуправления по принятию решений и совершению иных действий, связанных с распоряжением земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется уполномоченным органом с 1 января 2016 года в случае, если указанные решения и действия должны быть приняты (совершены) на основании

заявлений, поступивших в уполномоченный орган после дня вступления настоящего Закона в силу. Если указанные решения и действия должны быть приняты (совершены) на основании заявлений, поступивших до дня вступления настоящего Закона в силу в органы местного самоуправления, то такие решения и действия должны быть приняты (совершены) соответствующими органами местного самоуправления без учета установленного настоящим законом перераспределения полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Таким образом, Комитет вправе был проводить аукцион аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 73:19:011802:137, местоположением: Ульяновская область, Ульяновский район, с. Вышки, ул. Колхозная, 26Б.

Согласно пп.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, находящиеся в 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.

Согласно информации предоставленной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области от 31.05.2016 в Едином государственном реестре отсутствуют сведения на недвижимое имущество и сделок с ним.

Следовательно, данный земельный участок не относится к категории земельных участков, указанных в п.9 ст.39.11 ЗК РФ.

Руководствуясь [статьей 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 жалобу ООО «Торговый Дом «Ульяновский хладокомбинат» обоснованной.
2. **Выдать** Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» «Ульяновской области» предписание об аннулировании торгов.
3. Передать материалы дела Уполномоченному должностному лицу Ульяновского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии

М.С. Степанова

М.С. Степанова

Члены комиссии

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 № 12

г. Ульяновск

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

Председатель Комиссии - зам. руководителя управления К.Ю.Попов,

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 07.06.2016 по делу № 13236/04-2016

о нарушении Комитетом по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Ульяновский район» Ульяновской области порядка проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,

предусмотренного ст.39.12 ЗК РФ,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

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

в срок до **16.06.2016** прекратить нарушение порядка проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предусмотренного ст.39.12 ЗК РФ при организации и проведении торгов, в форме открытого аукциона по продаже земельного участка (извещение №110416/0280660/01);

в срок до **16.06.2016** аннулировать торги по продаже земельного участка, общей площадью 20574 кв.м кадастровый номер <...> :19:011802:137, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, с. Вышки, ул. Колхозная, д.26Б (извещение №110416/0280660/01).

О выполнении настоящего Предписания сообщить в срок до **21.06.2016**.

К.Ю.Попов

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.