

ФЕДЕРАЛЬНАЯ

АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

по Саратовской области

Тел.: (845-2) 27-96-42

410012, г. Саратов, ул. Вольская, 81 Факс: (845-2) 27-93-14

E-mail: to64@fas.gov.ru

Р Е Ш Е Н И Е № 064/01/18.1-207/2019

о признании жалобы необоснованной

9 июля 2019 года г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;

ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу гр. П. на действия организатора торгов – Управления имущественных и земельных отношений администрации Саратовского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 240519/1373697/01 от 24.05.2019 на право заключения договора аренды земельных участков (Лот №2), руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

01.07.2019 года в Саратовское УФАС России поступила жалоба гр. П. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Управления имущественных и земельных отношений администрации Саратовского муниципального района Саратовской области (далее - Управление) при проведении аукциона по извещению № 240519/1373697/01 от 24.05.2019 на право заключения договора аренды земельного участка (Лот №2), (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при организации и проведении Аукциона организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при проведении Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было.

Изучив представленные сведения и документы, Комиссия пришла к следующим выводам.

24.05.2019 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" было размещено извещение № №240519/1373697/01 на право заключения договора аренды земельного участка (Лот №2).

Довод заявителя о том, что представители Организатора торгов покидали место проведения Аукциона, не принимается Комиссией во внимание в силу следующего.

Организатор торгов пояснил, что приказом Управления имущественных и земельных отношений администрации Саратовского муниципального района Саратовской области был назначен Аукционист, который согласно позиции обеих сторон не покидал место проведения Аукциона, также указанным приказом была создана Комиссия. Присутствие Комиссии на Аукционе не является обязательным, а лишь желанием Организатора торгов для всестороннего, полного объективного проведения Аукциона.

Кроме того Земельным кодексом РФ не установлены правила, регулирующие данную сферу отношений.

Довод Заявителя о нарушении организатором торгов положений Приказа ФАС России № 67 от 10.02.2010, является необоснованным, поскольку Приказом ФАС России №67 утверждены Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества.

В свою очередь, подготовка, организация и проведение аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определены статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В связи с чем, положения Приказа ФАС России №67 в данном случае не применимы.

Довод Заявителя о том, что на спорном участке имеются объекты незавершенного строительства, является необоснованным по следующим обстоятельствам.

В п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ перечислены случаи, при которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона. В частности земельный участок не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам

или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения, размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ.

Объекты незавершенного строительства, то есть объекты, строительство которых не завершено, отнесены к объектам капитального строительства наряду с зданиями, строениями, сооружениями (п. 10 ст. 1 ГК РФ).

При этом согласно положениям ст. 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу (недвижимым вещам, прочно связанным с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно).

Сведения об объектах незавершенного строительства наряду со сведениями об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, вносятся в рамках государственного кадастрового учета недвижимого имущества в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), что также позволяет делать выводы об отнесении объектов незавершенного строительства к объектам недвижимости (ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ)).

Следует учитывать, что до момента ввода в эксплуатацию объекта незавершенного строительства такой объект признается самостоятельным объектом недвижимости без возможности образования в нем иных объектов недвижимости. Например, помещения в строящемся здании не являются объектами незавершенного строительства (Письмо Минэкономразвития России от 16.02.2018 N ОГ-Д23-1407).

При этом объект незавершенного строительства может быть поставлен на кадастровый учет, когда степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (п. 3 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016)).

Важно отметить, что при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем по крайней мере полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Данная правовая позиция была высказана в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (п. 38).

Кроме того, Верховным Судом РФ в упомянутом Постановлении также было разъяснено, что по смыслу ст. 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является

обязательным условием для признания ее объектом недвижимости.

Статьей 40 Закона N 218-ФЗ установлено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданный в том числе объект незавершенного строительства в случае, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен такой объект незавершенного строительства, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией права заявителя на такой земельный участок, за исключением случая, предусмотренного ч. 10 указанной статьи, согласно которой государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства осуществляются на основании разрешения на строительство такого объекта и правоустанавливающего документа.

Таким образом, строительный мусор, находящийся на спорном участке, не является объектом незавершенного строительства.

Также из представленных фотоматериалов невозможно установить наличие обстоятельств указанных в п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, а именно наличие объекта незавершенного строительства.

Кроме того, Организатор торгов пояснил, что объекты незавершенного строительства на данном участке отсутствуют.

Учитывая изложенное, на основании ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия,

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу гр. П. на действия организатора торгов – Управления имущественных и земельных отношений администрации Саратовского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 240519/1373697/01 от 24.05.2019 на право заключения договора аренды земельных участков (Лот №2), необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: