

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе: ***

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу Мишичева ** на действия организатора торгов - ГУП РК «Фонд госимущества РК» при проведении аукциона по продаже здания дачного дома общей площадью 539,4 кв.м. расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, д. Шуйская Чупа, д.37 (сайт www.torgi.gov.ru, извещение №150817/0003085/01, лот №1), в присутствии:

- представителя Заявителя – Г* (доверенность от 12.09.2017),

- представителей организатора торгов – *** (доверенность от 14.09.2017),

УСТАНОВИЛА:

В Карельское УФАС России поступила жалоба ** (далее также Заявитель, вх.№4401 от 15.09.2017) на действия организатора торгов.

Торги - аукцион по продаже здания дачного дома общей площадью 539,4 кв.м. расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, д. Шуйская Чупа, д.37.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/61-2017/3393 от 12.09.2017) направлено организатору торгов по электронной почте, Заявителю почтой России (также уведомлен телефонограммой №84 от 13.09.2017). Рассмотрение жалобы назначено на 19.09.2017 в 10.30, состоялось в указанное время.

В своей жалобе Заявитель сообщил, что является участником аукциона; несмотря на подачу заявки, при изучении аукционной документации у него вызвало «беспокойство», что на торги выставлен только дачный дом, без земельного участка, на котором он расположен.

По мнению **, сделки с недвижимостью в виде строений, находящихся на земельном участке, осуществляются вместе с земельным участком в случае, когда у здания один владелец. В рассматриваемом случае строение (дачный дом) и земельный участок (КН 10:20:0015511:409), на котором оно расположено, находятся в собственности Республики Карелия. Соответственно, на торги должно быть выставлено (включено в лот) право на заключение договора аренды указанного земельного участка.

Учитывая изложенное, Заявитель просит оценить законность действий организатора торгов по формированию лота.

Представитель Заявителя поддержала доводы жалобы, пояснила, что ** не обжалует процедуру проведения рассматриваемых торгов; также указала, что условия и требования, установленные в аукционной документации, не препятствовали подаче заявки на участие в торгах; при этом полагает, что невключение в состав лота земельного участка, на котором расположен предмет торгов, может в последующем (при смене правообладателя) привести к нарушению прав собственника дачного дома.

Письмом исх.№4401 от 15.09.2017 (исх.№01/644 от 15.09.2017) от организатора торгов поступили возражения на жалобу. ГУП РК «Фонд госимущества РК» считает жалобу необоснованной.

Представители организатора торгов пояснили, что земельный участок с кадастровым

номером 10:20:0015511:409 и расположенный на нем дачный дом, находятся в собственности Республики Карелия. Спорный земельный участок расположен в пределах береговой линии озера Укшозеро, в связи с чем в силу положений пункта 8 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), не может быть включен в состав объекта приватизации.

Принятие решения об условиях приватизации государственного имущества Республики Карелия отнесено к исключительной компетенции органа по управлению государственным имуществом Республики Карелия. ГУП РК «Фонд госимущества РК», являясь организатором торгов, не уполномочен определять наименование имущества, подлежащего приватизации, способ приватизации, начальную цену имущества и иные существенные условия торгов.

Организатор торгов выставил на торги в имущество составе, определенном уполномоченным органом. В частности, решение об условиях приватизации дачного дома было утверждено распоряжением Государственного комитета Республики Карелия по управлению государственным имуществом и организации закупок (далее – Госкомитет) №309 от 03.08.2017.

Представители организатора торгов обратили внимание на то, что Заявитель не привел ни одной нормы права, подтверждающей обоснованность его позиции; правоотношения, связанные с последующим оформлением земельного участка, на котором расположено строение (дачный дом), выходят за пределы процедуры проведения торгов (возникнут после заключения договора с победителем). При этом отметили, что собственник объекта недвижимого имущества имеет исключительное право на оформление земельного участка, на котором расположен такой объект, в аренду.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

15.08.2017 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> было опубликовано извещение №150817/0003085/01 и аукционная документация (информационное сообщение) о проведении аукциона по продаже дачного дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, д. Шуйская Чупа, д.37.

Основание проведения торгов - Распоряжение Госкомитета №390-р от 03.08.2017.

Собственник выставяемого на торги имущества - Республика Карелия.

Балансодержатель – имущество государственной казны Республики Карелия.

Продавец - ГУП РК «Фонд госимущества РК».

Способ приватизации - продажа государственного имущества на аукционе.

Форма подачи предложений по цене приватизируемого имущества – открытая.

Прием заявок: с 16.08.2017 по 12.09.2017 (17:00).

Определение участников аукциона – 13.09.2017 в 14:00.

Дата проведения аукциона – 14.09.2017.

Объект торгов (характеристики) : Здание дачного дома, общей площадью 539,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, д. Шуйская

Чупа, д. 37.; 1938 года постройки, число этажей -2.

Начальная цена продажи: здания дачного дома, общей площадью 539,4 кв.м. расположенного по адресу: 1 879 000 (Один миллион восемьсот семьдесят девять тысяч) рублей с учетом НДС.

Сумма задатка - 375 800 (Триста семьдесят пять тысяч восемьсот) рублей.

Шаг аукциона - 93 950 рублей, остается неизменным на протяжении аукциона.

На дату рассмотрения жалобы победитель аукциона еще не определен (ввиду приостановления процедуры торгов); вместе с тем организатором торгов представлены копии 4 заявок, поступивших на участие в обжалуемом аукционе, в том числе – заявка ** (рег №50, принята 07.09.2017 в 16:08).

Из пунктов 5 и 6 формы заявки на участие в аукционе следует, что подавая заявку, каждый участник соглашается с условиями приобретения объекта, выставленного на торги; подтверждает, что он ознакомлен с состоянием объекта приватизации, ознакомлен с проектом договора купли продажи объекта приватизации.

Заслушав доводы представителя Заявителя, представителей организатора торгов, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Закон Республики Карелия от 25.12.2002 №641-ЗРК (далее - Закон №641-ЗРК) «О приватизации государственного имущества Республики Карелия» в соответствии с Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного имущества Республики Карелия и связанные с ними отношения по управлению указанным имуществом.

Согласно пункту 4 статьи 4 Закона №641-ЗРК орган по управлению государственным имуществом Республики Карелия **принимает решения об условиях приватизации государственного имущества Республики Карелия и передает объекты приватизации юридическому лицу**, которое по специальному поручению Правительства Республики Карелия осуществляет функции по продаже приватизируемого государственного имущества Республики Карелия.

Постановлением Правительства РК от 25.11.2010 №274-П утверждено Положение о Государственном комитете Республики Карелия по управлению государственным имуществом и организации закупок (далее – Положение, Госкомитет).

Согласно Положению, Госкомитет является органом исполнительной власти Республики Карелия по проведению государственной политики в сфере приватизации, управления и распоряжения государственным имуществом и земельными ресурсами Республики Карелия.

Распоряжением Правительства Республики Карелия от 04.03.2003 №58р-П ГУП РК «Фонд госимущества РК» поручено осуществлять от имени Правительства Республики Карелия функции по продаже приватизируемого государственного имущества Республики Карелия.

Таким образом, ГУП РК «Фонд госимущества РК», являясь организатором торгов, не уполномочен определять наименование имущества, подлежащего приватизации, способ приватизации, начальную цену имущества и иные существенные условия

торгов, подлежащие отражению в решении об условиях приватизации государственного имущества Республики Карелия в соответствии со статьей 8 Закона №641-ЗРК.

03.08.2017 распоряжением Госкомитета №390-р было утверждено решение об условиях приватизации здания дачного дома.

В соответствии с указанным решением и требованиями действующего законодательства организатором торгов было размещено информационное сообщение о проведении аукциона, приняты 4 заявки на участие в аукционе, поступившие от претендентов в установленный в информационном сообщении срок.

2. В соответствии с частью 3 статьи 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Согласно части 1 статьи 27 ЗК РФ оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ.

В силу части 1 статьи 217 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с ЗК РФ, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Организатором торгов представлены документы, подтверждающие, что дачный дом, выставленный на торги, расположен на земельном участке с кадастровым номером 10:20:0015511:409, который находится в собственности Республики Карелия.

Также ГУП РК «Фонд госимущества РК» представил в Карельское УФАС России письмо Госкомитета (исх.№6644/12.4-17/КИМи от 10.07.2017), в котором указано, что вышеуказанный земельный участок расположен в пределах береговой полосы озера Укшозеро (в границах водоохранной и прибрежной защитной полосы).

Согласно пункту 7 статьи 28 Федерального закона от 01.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» предоставление земельных участков собственникам расположенных на этих земельных участках зданий, строений, сооружений в аренду или в собственность осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены земельным законодательством.

Положениями части 8 статьи 27 ЗК РФ установлен запрет на приватизацию земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Исходя из вышеуказанного письма Госкомитета, а также сведений, содержащихся в Публичной кадастровой карте Республики Карелия, спорный земельный участок расположен в пределах береговой полосы озера Укшозеро, в связи с чем он в силу

пункта 8 статьи 27 ЗК РФ в состав объекта приватизации включен быть не может.

Согласно статье 1 Федерального закона от 21.12.2001 № 78-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», приватизация государственного имущества - возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Включение в состав объекта приватизации права аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, не предусмотрено действующим законодательством и вступает в противоречие с дефиницией приватизация.

Статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, статья 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» направлена на защиту прав и законных интересов хозяйствующих субъектов, которые желают принять участие в торгах; либо подали заявки на участие в торгах, но столкнулись с какими-либо препятствиями.

Содержание жалобы и доводы представителя ** свидетельствуют о том, что у Заявителя отсутствовали препятствия для подачи заявки; наряду с иными лицами он принимал участие в торгах (подал заявку); порядок размещения информации о проведении торгов, а также содержание аукционной документации не обжалует.

Доказательств, свидетельствующих о наличии реальных (а не мнимых, предполагаемых) нарушений, допущенных организатором торгов не представил, равно как и не обосновал наличие действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованных лиц, которые могли быть ущемлены или нарушены в результате не соблюдения порядка организации и проведения торгов.

Установлено, что организатор торгов не определял предмет торгов (в том числе состав лота), а также условия продажи государственного имущества; указанное решение принималось уполномоченным органом.

Комиссия Карельского УФАС России отмечает, что на дату рассмотрения настоящей жалобы победитель торгов не определен по причине приостановления торгов антимонопольным органом (невозможно определить лицо, права которого могут быть

нарушены) и спорное имущество является собственностью Республики Карелия.

Споры, связанные с оформлением земельного участка собственником расположенного на нем недвижимого имущества (здания, строения), носят гражданско-правовой характер; указанные правоотношения не затрагивают порядок и процедуру проведения обжалуемых торгов, а также не оказывают негативного влияния на конкуренцию.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карельского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу *** на действия организатора торгов - ГУП РК «Фонд госимущества РК» при проведении аукциона по продаже здания дачного дома общей площадью 539,4 кв.м. расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, д. Шуйская Чупа, д.37 (сайт www.torgi.gov.ru, извещение №150817/0003085/01, лот №1) **необоснованной.**

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия