

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

- заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок, заместитель председателя Комиссии;
- главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии;
- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии;

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу В на действия организатора торгов – ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :01:0040103:69, вид разрешенного использования – «предприятия общественного питания, территориальная зона - Рпт. Рекреационная зона прибрежных территорий» (извещение № 021118/18283703/01, лот №4),

в присутствии заявителя, представителей организатора торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» Ж, А (копии доверенностей в материалах дела),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№ 04-45/53-2018/4862 от 05.12.2018) направлено Заявителю и Организатору торгов посредством электронной почты. Рассмотрение жалобы было назначено на 12.12.2018 в 11:30, состоялось в указанное время.

Доводы жалобы В сводятся к тому, что на земельном участке с кадастровым номером 10:01:0040103:69 присутствует сооружение, подключенное к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения, что доказывает его принадлежность к объектам капитального строительства. Следовательно, Организатором торгов нарушено положение подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, так как такой земельный участок не может быть предметом аукциона. Просит отменить торги на право заключения договора аренды в отношении спорного земельного участка.

Организатор торгов представил письменные возражения на жалобу (вх. №5867 от 10.12.2018), с доводами Заявителя не согласен, просит признать жалобу необоснованной.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение от 02.11.2018 № 021118/18283703/01 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Петрозаводского городского округа (всего 8 лотов).

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (185031 Республика Карелия, г. Петрозаводск, наб. Варкауса, д. 3).

Основание проведения аукциона - распоряжения Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 19.10.2018 №2440-м/20р, №2439-м/20р, от 18.10.2018 №2422-м/20р, от 12.10.2018 №2396-м/20р, от 29.10.2018 №2521-м/20р, №2522-м/20р, от 23.10.2018 №2466-м/20р.

Согласно извещению, предметом аукциона по лоту № 4 является право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :01:0040103:69, вид разрешенного использования – «предприятия общественного питания, территориальная зона - Рпт. Рекреационная зона прибрежных территорий». Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Республика Карелия, г. Петрозаводск, в районе ш. Соломенского. Площадь земельного участка: 2804 кв. м.

На участке расположены строения.

Срок аренды земельного участка – 2 года и 8 месяцев.

Заслушав пояснения представителей Организатора торгов, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или 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.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ, предусматриваются случаи, когда земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

В частности, согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 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, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды

земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) 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 пункту 1 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитута, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Согласно пункту 2 статьи 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

При этом в силу пункта 2 статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Таким образом, исключение, установленное подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ направлено на защиту лиц, обладающих юридически действительным правом в отношении объектов, расположенных на соответствующем земельном участке.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закона № 218-ФЗ) Единый государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с данным Федеральным законом сведений.

В соответствии со статьей 8 Закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся основные сведения об объекте недвижимости, в том числе, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, либо кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, машино-место, если объектом недвижимости является помещение, машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой

расположена комната, если объектом недвижимости является комната). Следовательно, в случае, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в ЕГРН, уполномоченный орган обязан принять решение об отказе в проведении торгов по такому земельному участку.

Комиссией Карельского УФАС России установлено, что в соответствии со сведениями из ЕГРН в границах земельного участка с кадастровым номером 10:01:0040103:69 отсутствуют какие-либо объекты недвижимости, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

Согласно пунктам 1, 3.1 градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 10:01:0040103:69 №RU10301000-004973, выданного Администрацией Петрозаводского городского округа по заявлению Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия (далее – Министерство) в целях организации аукциона, в границах указанного земельного участка объекты капитального строительства отсутствуют.

Сооружение, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 10:01:0040103:69, и о котором указано в извещении о проведении аукциона по лоту №4, являлось предметом рассмотрения в Арбитражном суде Республики Карелия по делу №А26-2853/2010.

Согласно судебному решению по делу № А26-2853/2010, имеющиеся в материалах дела эскизы фасада, ксерокопия фотографии объекта не позволяют квалифицировать его как объект недвижимости ввиду отсутствия описания таких конструктивных элементов как фундамент (при условии его наличия), стен, перекрытий, кровли.

Наличие технических условий на временное электроснабжение объекта и на подключение его к сетям водопровода и канализации само по себе, при отсутствии иных доказательств, свидетельствующих о капитальном характере строения, недостаточно для подтверждения неразрывной связи постройки с землей.

Имущество, обладающее в силу статьи 130 ГК РФ таким признаком, как прочная связь с землей, может быть признано недвижимостью в случае, если оно создано как объект недвижимости в установленном законом и иными правовыми актами порядке, с получением необходимых разрешений и соблюдением градостроительных норм и правил.

При этом, спорный объект был возведен на земельном участке, предоставленном по договору аренды № 77П от 20.06.2007 для размещения летнего кафе, а не для строительства объекта недвижимости; решение о предоставлении земли под строительство объекта недвижимости органами местного самоуправления не принималось.

Учитывая данные обстоятельства, технические характеристики постройки, и руководствуясь изложенными нормами права, суд пришел к выводу о том, что истец не доказал, что спорный объект относится к зданиям капитального типа и является недвижимым имуществом.

Согласно пояснениям представителя Организатора торгов, Министерство при рассмотрении заявления о предоставлении в пользование рассматриваемого земельного участка руководствовалось принятым по делу № А26-2853/2010 решением, согласно которому у спорного объекта отсутствуют признаки объекта недвижимости, при этом право собственности юридического лица на спорное строение признано не было. Данный факт послужил основанием для вынесения Министерством распоряжения от 17.10.2018 №2396-м/20р, которым было принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного

участка с кадастровым номером 10:01:0040103:69.

На основании изложенного, с учетом презумпции достоверности сведений, содержащихся в ЕГРН, вступившего в законную силу решения Арбитражного суда Республики Карелия по делу № А26-2853/2010, Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу о недоказанности довода заявителя о расположении в пределах рассматриваемого земельного участка объекта недвижимого имущества.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если 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.

Возможность обращения с жалобой лица, не подававшего заявку на участие в торгах определяется наличием реального (а не мнимого, предполагаемого) нарушения или действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате не соблюдения порядка организации и проведения торгов. В связи с этим жалоба такого лица должна содержать фактическое обоснование возникновения у него права обратиться в антимонопольный орган с такой жалобой за защитой конкретных нарушенных прав, поскольку круг таких лиц законодателем ограничен в части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В участие в аукционе по обжалуемому лоту не принимал, запросов в адрес Организатора торгов не направлял; на заседании Комиссии Карельского УФАС России не указал, каким образом действия Организатора торгов, связанные с проведением обжалуемых торгов, могут ущемлять или нарушать его права и законные интересы, препятствовать подаче заявки на участие в торгах.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу В на действия организатора торгов – ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :01:0040103:69, вид разрешенного использования – «предприятия общественного питания, территориальная зона - Рпт. Рекреационная зона прибрежных территорий» (извещение № 021118/18283703/01, лот №4) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Республики Карелия в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель Председателя Комиссии

Члены комиссии
