

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 16 от 15.02.2019 г.), в составе:

Председателя Комиссии –<...>

, членов Комиссии: <...>

в присутствии представителя заявителя <...>

в присутствии представителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области <...>

рассмотрев жалобу <...> от 19.09.2019г. (вх. № 8413) на действия организатора торгов – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, с кадастровым номером № 56:21:1408002:2, площадью 6 130 000 кв.м., местоположение: Оренбургская область, район Оренбургский, сельсовет Нежинский, БПХ им. Куйбышева, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:21:1408002 (извещение № 160819/0150058/03 от 16.08.2019г. лот № 8),

### **УСТАНОВИЛА:**

19.09.2019 в Оренбургское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 8413) на действия организатора торгов – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, с кадастровым номером № 56:21:1408002:2, площадью 6 130 000 кв.м., местоположение: Оренбургская область, район Оренбургский, сельсовет Нежинский, БПХ им. Куйбышева, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:21:1408002 (извещение № 160819/0150058/03 от 16.08.2019г. лот № 8).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением жалобы, Оренбургским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заявителю, организатору торгов направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 9356 от 23.09.2019; исх. № 9357 от 23.09.2019).

Согласно ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите

конкуренции», организатору торгов направлено требование о приостановлении торгов до рассмотрения указанной жалобы по существу (исх. № 9357 от 23.09.2019).

Рассмотрение жалобы назначено на 30.09.2019г. на «14» часов «00» минут, отложено на 04.10.2019 на 16-00.

В ходе рассмотрения дела представитель заявителя просила признать жалобу обоснованной, выдать Заказчику предписание об отмене торгов ( аукциона) по извещению № 160819/0150058/03 в отношении лота №8, пояснила следующее.

*Проведение торгов (аукциона ) на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, с кадастровым № 56:21:1408002:2, площадью 6130000 кв.м., местоположением: Оренбургская область, район Оренбургский, сельсовет Нежинский, БПХ им. Куйбышева нарушает право <...> нарушает право <...> на его выкуп.*

*Между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области и <...> был заключен договор аренды № 1119-ФА от 01.06.2014г. земельного участка , с кадастровым № 56:21:1408002:2, площадью 6 130 000 кв. м., местоположением: Оренбургская область, район Оренбургский, сельсовет Нежинский, БПХ им. Куйбышева. Земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:21:1408002. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Срок аренды участка с 01.06.2014г. по 31.05.2019г. В период действия договора аренды Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области была проведена выездная плановая проверка ( с 16.07.2018г. по 23.07.2018г.) соблюдения арендатором условий договора аренды , на что составлен акт проверки от 2018г. Согласно акту проверки нарушений не установлено.*

*Согласно п 4. ст.10 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" юридическое лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и в отношении которых у исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, указанных в статье 39.2*

Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, вправе приобрести такой земельный участок в собственность или заключить новый договор аренды такого земельного участка в случае и в порядке, которые предусмотрены Земельным кодексом Российской Федерации.

До истечения срока действия договора аренды, 30 мая 2019г. <...> было подано заявление б/н в адрес ТУ Росимущества в Оренбургской области о предоставлении земельного участка без проведения торгов. Заявление было направлено письмом с объявленной ценностью с описью о вложении через Главпочтамт. На протяжении длительного времени ( три месяца) почтовое отправление( заявление на выкуп) не было вручено адресату (ТУ Росимущества в Оренбургской области). <...> было подано заявление о розыске почтового отправления, которое было найдено в архиве отделения почтовой связи. В этот период ТУ Росимущества в Оренбургской области был объявлен аукцион на право аренды земельного участка, с кадастровым № 56:21:1408002:2, площадью 6 130 000 кв. м., местоположением: Оренбургская область, район Оренбургский, сельсовет Нежинский, БПХ им. Куйбышева

<...> 03.09.2019г. было направлено непосредственно в канцелярию в ТУ Росимущества в Оренбургской области дублирующее заявление о выкупе земельного участка, с кадастровым № 56:21:1408002:2, площадью 6 130 000 кв. м., местоположением: Оренбургская область, район Оренбургский, сельсовет Нежинский, БПХ им. Куйбышева с приложением всех подтверждающих документов, а 06.09.2019г. было подано обращение об отмене объявленных торгов по лоту № 8 в соответствии с извещением №160819/0150058/03. До настоящего времени ТУ Росимущества в Оренбургской области ответ на заявление о предоставлении земельного участка в собственность без проведения торгов не дало, проект договора купли-продажи земельного участка не направило и меры по отмене аукциона не приняло. Вышеуказанное свидетельствует о нарушении ТУ Росимущества в Оренбургской области пп.17 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ и ст.18.1 Федерального Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Возможность направления заявления о предоставлении земельного участка в письменном виде по почте с описью вложения предусмотрена также п. 2.14

Административного регламента по предоставлению государственной услуги по предоставлению в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в федеральной собственности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.04.2017 г. № 166.

Согласно п. 2 ст. 194 Гражданского кодекса РФ письменные заявления и извещения, сданные в организацию связи до двадцати четырех часов последнего дня срока, считаются сделанными в срок. При этом в соответствии с п. 10.2.2.1 Порядка приема и вручения внутренних регистрируемых почтовых отправлений, утвержденного приказом ФГУП «Почта России» от 07.03.2019 г. № 98 регистрируемые почтовые отправления с объявленной ценностью, пересылаемые с описью вложения, выдаются в объекте почтовой

Участок торгов входит в границы горного отвода и лицензионного участка, предоставленного ЗАО <...>, а затем обществу Торговый дом <...>

на геологическое изучение и добычу песка на Степановском месторождении. Указанные обстоятельства свидетельствуют об обременении земельного участка, что необходимо было отразить в документации об аукционе.

Представитель организатора торгов - Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области просил признать жалобу необоснованной, пояснил следующее.

Согласно актуальным сведениям Единого государственного реестра недвижимого имущества, в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:21:1408002:2 какие-либо ограничения (обременения), в том числе аренды, не зарегистрированы. Регистрационная запись об аренде земельного участка <...> погашена 08 июля.

Заявителем жалобы в материалы дела представлен горноотводный акт к лицензии на пользование недрами ОРБ № 01074 ТР от 21.09.2000, в соответствии с которым определены границы горного отвода на право пользования недрами Степановского месторождения строительного песка.

Неотъемлемой частью указанного акта является типографический план, которым отмечены координаты границ месторождения. Данный документ ЩК «Приуральский» в материалы дела не представлен. Заявителем представлен проект схемы расположения границ земельного участка, который в установленном порядке не подписан и

*не утвержден.*

*Согласно сведениям ЕГРН, в пределах земельного участка с кадастровым номером 56:21:1408002:2 какие-либо месторождения не расположены, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 02.10.2019, а также кадастровым паспортном земельного участка.*

Исследовав материалы жалобы, Комиссия приходит к следующему.

29 августа 2019г. Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области было размещено извещение № 160819/0150058/03 о проведении открытого аукциона по 26 лотам на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности. Предметом аукциона по лоту № 8 стал земельный участок с кадастровым номером № 56:21:1408002:2, площадью 6 130 000 кв.м., местоположение: Оренбургская область, район Оренбургский, сельсовет Нежинский, БПХ им. Куйбышева, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:21:1408002.

Согласно извещению о проведении торгов, в отношении земельного участка с кадастровым номером № 56:21:1408002:2 обременения не отсутствуют.

Время приема заявок: с 29.08.2019 года по 30.09.2019г. Дата и время проведения аукциона: 04.10.2019 в 11.00 местного времени.

На участие в аукционе по лоту № 8 поступило 4 заявки<...>

Согласно ч. 2 ст.22 Земельного кодекса РФ, земельные участки, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом РФ.

Согласно ч. 1 ст.39.6 Земельного кодекса РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Согласно п. 17 ч.8. ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении.

Согласно отчёту об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 46000035177298, заявление о предоставлении земельного участка без торгов, направленное <...> 30.05.2019г. в Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области на момент издания Распоряжения о проведении торгов № 317-р от 16.08.2019г. **не поступало**, что также подтверждается письмом Оренбургского почтамта УФПС Оренбургской области – филиала ФГУП АО «Почта России» от 03.10.2019 № 544.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях организатора торгов - ТУ Росимущества в Оренбургской области признаков нарушения ч.8. ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

01.06.2014г. между ТУ Росимущества в Оренбургской области и <...> был заключен договор аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка № 119-ФА . Согласно п. 5.2 договора, действие договора прекращается по окончании срока его действия. Согласно п. 2.1 договора, срок аренды участка составляет 5 лет и устанавливается с 01 июня 2014 года по 31 мая 2019г. с учетом изложенного, действие договора прекратилось 31 мая 2019г.

В материалах дела также имеется письмо <...> (исх.№ 184 от 04.06.2019) в адрес ТУ Росимущества в Оренбургской области об отсутствии договоров субаренды в отношении земельного участка № 56:21:1408002:2.

Представленный при рассмотрении жалобы Горноотводный акт к лицензии на пользование недрами ОРБ № 01074ТР от 21.09.2000г. предоставлен ЗАО «Силикатный завод», в наличии у ТУ Росимущества в Оренбургской области по состоянию на дату издания Распоряжения о проведении торгов № 317-р от 16.08.2019г. отсутствовал. Согласно Горноотводному акту, месторасположение горного отвода определено как № в границах МО Оренбургский район Оренбургской области в 15 км северо-восточнее с.Нежинка. Координаты границ горного отвода, указанные в Горноотводном акте, не позволяют достоверно установить факт наличия месторождения строительного песка в границах земельного участка – предмета торгов.

При этом, земельный участок – предмет лота № 8, поставлен на кадастровый учет. Согласно ч.1 ст.28 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", государственные кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по состоянию на 01.10.2019г.в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 56:21:1408002:2 каких-либо ограничений прав

либо обременений объекта недвижимости не зарегистрировано.

С учётом изложенного, объективные доказательства наличия обременений или ограничений прав на земельный участок – предмет торгов по лоту № 8. организатор торгов на момент подготовки извещения о торгах в распоряжении организатора торгов отсутствовали.

С учетом изложенного, доводы жалобы являются необоснованными, в действиях Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области нарушений **порядка организации и проведения торгов** не установлено.

Согласно п.1 ч.1 ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при **организации и проведении торгов**.

В силу изложенного, вопросы, связанные с заключением, исполнением договоров аренды, субаренды, установления прав на земельный участок, не являются предметом рассмотрения жалобы в порядке ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции».

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной. (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> необоснованной.