

КГКУ «Фонд имущества Алтайского края»

пр. Красноармейский, 69Б,

г. Барнаул, 656049

Управление имущественных отношений Алтайского края

ул. Чкалова, 64, г. Барнаул, 656016

ООО «Стройподряд»

ул. Пролетарская, 113, офис 321,

г. Барнаул,

Алтайский край, 656049

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/18.1-520/2019

01 августа 2019 г. г. Барнаул

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

С<...> – Врио руководителя управления,

Члены Комиссии:

О<...> – начальник отдела контроля органов власти;

Д<...> – ведущий специалист отдела контроля органов власти,

с участием представителей:

от ООО «Стройподряд» (ИНН: 2225184456, ОГРН: 1172225031912) – Я (по доверенности от 29.07.2019);

от КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» (ИНН: 2221012907, ОГРН: 1022200900732) – Ж (по доверенности от 12.05.2019);

от Управления имущественных отношений Алтайского края (ИНН: 2221017172, ОГРН: 1022200918376) – Ц (по доверенности от 28.01.2019),

рассмотрев жалобу ООО «Стройподряд» (вх. № 199900; №199901 от 24.07.2019) на действия организатора торгов - КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» при проведении публичных торгов в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, принадлежащих на праве собственности субъекту Российской Федерации – Алтайскому краю, по лоту № 2 (извещение №

270319/0588515/01), в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба ООО «Стройподряд» (вх. № 199900; №199901 от 24.07.2019) на действия организатора торгов КГБУ «Фонда имущества Алтайского края» при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, принадлежащих на праве собственности субъекту Российской Федерации – Алтайскому краю, извещение № 270319/0588515/01 от 29.03.2019, лот № 2.

29.03.2019 на официальном сайте www.torgi.gov.ru в сети «Интернет» организатором торгов опубликовано извещение № 270319/0588515/01 о проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене, на право заключения договора аренды земельного участка площадью 0,5338 га с кадастровым номером 22:63:050802:41, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Нагорная 6-ая, 15г/6

Основанием для обращения ООО «Стройподряд» в антимонопольный орган послужил факт расположения фундамента (предположительно - многоквартирного жилого дома) на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Нагорная 6-ая, 15г/6. Кроме того, обнаруженный фундамент выходит за границы земельного участка с кадастровым номером 22:63:050802:41.

Данный факт, по мнению заявителя, нарушает положения п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположен объект незавершенного строительства, принадлежащий 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 ЗК РФ. 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 ГК РФ.

На заседании Комиссии представитель заявителя поддержал доводы изложенные в жалобе.

Представитель КГБУ «Фонд имущества Алтайского края» нарушение не признала и пояснила, что 29.03.2019 на сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 270319/0588515/01 о проведении аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене, на право заключения договора аренды

земельного участка площадью 0,5338 га с кадастровым номером 22:63:050802:41, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Нагорная 6-ая, 15г/6.

В соответствии с пунктом 2.1.1 договора поручения от 25.05.2019 № 207 документы, необходимые для проведения аукциона, были представлены Управлением имущественных отношений Алтайского края в КГКУ «Фонд имущества Алтайского края».

В рамках проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 0,5338 га с кадастровым номером 22:63:050802:41, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Нагорная 6-ая, 15г/6, КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» исполняло требования пункта 2.3.1 договора поручения от 25.05.2019 № 207, а именно: совершало юридические действия в соответствии с условиями договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а также письменными распоряжениями Управления имущественных отношений Алтайского края.

Согласно пункту 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 указанной статьи.

КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» не получало решение уполномоченного органа о невозможности проведения аукциона в отношении земельного участка площадью 0,5338 га с кадастровым номером 22:63:050802:41, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Нагорная 6-ая, 15г/6, установленных пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Представитель Управления имущественных отношений Алтайского края нарушение не признала и пояснила, что пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлен исчерпывающий перечень информации, которая должна содержаться в извещении о проведении аукциона, в частности о предмете аукциона (о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Информация, указанная выше, отражена на соответствующих сайтах в сети «Интернет» своевременно и в установленном законом порядке.

Иные интересующие заявителей характеристики земельного участка определяются ими самостоятельно, путем осмотра земельного участка на местности, о чем было указано в извещении о проведении аукциона.

По результатам опубликования извещения о проведении аукциона в адрес КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» поступило обращение ООО «Стройподряд» о правомерности реализации земельного участка площадью 0,5338 га с кадастровым номером 22:63:050802:41, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Нагорная 6-ая, 15г/6 (лот № 2) посредством аукциона, назначенного на 30.04.2019, в связи с

наличием объекта незавершенного строительством.

В соответствии с п. 1.1. договора поручения от 25.05.2019 № 207 КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» является лицом, осуществляющим от имени Управления имущественных отношений Алтайского края юридические действия по проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Нагорная 6-я, 15г/6, в адрес Доверителя был направлен запрос об обоснованности требований ООО «Стройподряд».

В доводах, изложенных ООО «Стройподряд», Алтайкрайимущество не установило оснований для принятия решения об отказе в проведении аукциона.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество согласно статье 219 Гражданского кодекса Российской Федерации возникает с момента государственной регистрации.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, какие-либо права, ограничения (обременения) в отношении расположенных на спорном земельном участке объектов отсутствуют.

Учитывая вышеизложенное, основания для применения положений пп. 8, 9 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ о невозможности проведения аукциона ввиду наличия на земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, принадлежащего гражданам или юридическим лицам, отсутствовали.

В отсутствие отрицательного решения уполномоченного органа КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» провело аукцион.

Согласно информации, размещенной на сайте организатора торгов, (<https://www.altfond22.ru/>) аукцион на право на заключение договора аренды земельного участка площадью 0,5338 га с кадастровым номером 22:63:050802:41, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Нагорная 6-я, 15г/6м признан несостоявшимся в связи с наличием единственной заявки на участие. Договор аренды заключен с единственным участником - ООО Специализированный застройщик «Домстрой».

Изучив доводы лиц участвующих в деле и представленные документы, Комиссия приходит к следующим выводам.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен в ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пп. 8 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, строение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не

завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен п. 3 ст. 39.36 настоящего кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Согласно пп. 9 п. 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В силу требований статей 131, 219 ГК РФ право собственности на недвижимые вещи подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и возникает это право на вновь создаваемое недвижимое имущество именно с момента регистрации.

Комиссией УФАС по Алтайскому краю установлено, что на земельном участке расположенном по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, район Центральный, ул. Нагорная 6-я, с кадастровым номером 22:63:050802:41, расположены строительные элементы строения (сооружения) без подтверждающих документов, о праве собственности, и данное обстоятельство не препятствует проведению торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Таким образом, в действиях Управления имущественных отношений Алтайского края и КГБУ «Фонд имущества Алтайского края» отсутствуют нарушения порядка подготовки и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Стройподряд», необоснованной.

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

Председатель Комиссии <...>С

Члены комиссии <...>О

<...> Д