

## УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба от АНО «Ассоциация САП-сёрфинга Приморского края» на действия Организатора торгов – Территориальное Управление Федерального Агентства по управлению государственным имуществом в Приморском крае при проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 1505 кв.м с кадастровым номером 25:28:040008:203 (извещение № 070722/0890159/01).

Заявитель указывает, что в соответствии с информацией о торгах, а также аукционной документацией от 05.07.2022, в отношении объекта торгов отсутствуют какие-либо ограничения и (или) обременения.

Вместе с тем, в границах Земельного участка 25:28:040008:203 фактически расположено здание - бомбоубежище общей площадью 88,6 кв.м с кадастровым номером 25:28:040008:601 (адресу объекта: Приморский край, г. Владивосток, Океанский пр-т, 119А).

Бомбоубежище находится в собственности Российской Федерации и учтено в реестре федерального имущества с номером П12270001507. На основании договора аренды от 19.04.2021 № 02/07-2021, заключенного между ТУ Росимущества в ПК и АНО «АССПК» по результатам открытого аукциона, бомбоубежище предоставлено в аренду АНО «АССПК» сроком на 15 лет. Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке.

Отсутствие привязки Бомбоубежища к Земельному участку 25:28:040008:203 не является основанием считать фактическое отсутствие здания на данном земельном участке. Причиной неустановления указанной связи объектов недвижимости является ненаправление ТУ Росимущества в ПК (уполномоченного органа по распоряжению федеральным имуществом) в Росреестр соответствующего заявления для внесения изменений в отношении Земельного участка 25:28:040008:203, в связи с чем, данное обстоятельство не может являться виной арендатора Бомбоубежища.

Таким образом, АНО «АССПК» считает, что оно фактически является арендатором Земельного участка 25:28:040008:203.

В дополнении заявитель указывает, что согласно сведениям публичной кадастровой карты, на Земельном участке

25:28:040008:203 помимо здания - бомбоубежища с кадастровым номером 25:28:040008:601, размещены:

- сооружение-тепловая сеть (от УТ0326 до т/узлов ж.д. по пр. Острякова, 26) с кадастровым номером 25:28:040008:7826, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Острякова, 26;
- часть нежилого здания общей площадью 785,8 кв.м с кадастровым номером 25:28:040008:479, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-т Океанский, 117. Наличие данных объектов также накладывает определенные ограничения в эксплуатации Земельного участка 25:28:040008:203, в связи с чем информация об ограничениях прав на данный участок должна быть указана в извещении о торгах № 070722/0890159/01 от 07.07.2022.

Кроме того, в соответствии с ч. 2 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации, в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности.

Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты, Земельный участок 25:28:040008:203 имеет установленный вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть, ином вид разрешенного использования указанного участка не установлен. Таким образом, использование Земельного участка 25:28:040008:203 для размещения автостоянки будет являться нецелевым использованием данного участка.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, представил письменные пояснения.

ООО «Спектр», ООО «Елоуст» и Селиванов Р.Е. подали заявки на участие в торгах, и также не согласны с доводами жалобы.

Заслушав пояснения сторон, оценив доводы, изложенные сторонами по делу, рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно подпункту 7 пункта 8 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

Правовой смысл подпункта 7 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ состоит в том, чтобы реализуемый земельный участок был свободен от обременений и правопритязаний третьих лиц и мог быть беспрепятственно передан арендатору.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) арендуемый АНО «АССПК» объект недвижимости с кадастровым номером 25:28:040008:601 имеет площадь 88,8 кв.м. Данный объект является защитным сооружением гражданской обороны (бомбоубежищем) и расположено под землёй. Вход в бомбоубежище выполнен в виде надстройки над земной поверхностью и прямоугольного входного коридора со ступеньками вниз. Как следует из технического паспорта сооружения, входной коридор имеет длину - 6,92 м, ширину - 1,2 м. Вследствие чего можно сделать вывод, что бомбоубежище находится на глубине пяти более метров под землёй. В разделе № II (Экспликация) технического паспорта сооружения указана фактическая площадь земельного участка, занимаемого сооружением - 156,3 кв.м.

Согласно выписки из ЕГРН площадь выставленного Территориальным управлением на торги земельного участка с кадастровым номером 25:28:040008:203 составляет 1505 кв.м, что многократно превышает площадь, на которой находится бомбоубежище.

Учитывая то, что находящееся в аренде у АНО «АССПК» бомбоубежище расположено на глубине более пяти метров, Территориальное управление считает, что объект недвижимости (бомбоубежище) с кадастровым номером 15:28:040008:601 не связан с выставленным на торги объектом недвижимости земельным участком) с кадастровым номером 25:28:040008:203.

Комиссия Приморского УФАС России установила, что согласно выписке из ЕГРН в пределах земельного участка с кадастровым номером 25:28:040008:203 находится только один объект недвижимости - тепловая сеть с кадастровым номером 25:28:040008:7826, что подтверждает довод о несвязанности бомбоубежища с кадастровым номером 15:28:040008:601 с выставленным на торги земельным участком с кадастровым номером 25:28:040008:203.

Довод АНО «АССПК» о том, что причиной отсутствия связи объектов в ЕГРН является ненаправление Территориальным управлением соответствующего заявления в Росреестр для внесения изменений в отношении земельного участка с кадастровым номером 25:28:040008:203 является необоснованным, поскольку обязанности оформления прав на земельные участки собственником подземного сооружения, части которого находятся под поверхностью земельных участков, земельным законодательством не предусмотрено.

Также неправомерен довод АНО «АССПК» о том, что являясь арендатором бомбоубежища с кадастровым номером 25:28:040008:601, он в силу закона является и арендатором всего земельного участка с кадастровым номером 25:28:040008:203, поскольку по смыслу положений статьи 652 Гражданского кодекса арендатору переходит право пользования только той части земельного участка, которая занята арендуемым зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

Доводы заявителя в отношении вида разрешенного использования земельного участка также не подтвердился по следующему основанию.

Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 31 октября 2017 г. N 52-пнст утвержден предварительный национальный стандарт Российской Федерации ПНСТ 247-2017 «Экспериментальные технические средства организации дорожного движения. Типоразмеры дорожных знаков.

Виды и правила применения дополнительных дорожных знаков. Общие положения», который применяется наравне с действующими стандартами в области организации дорожного движения и может быть основой при проектировании объектов улично-дорожной сети и организации удобного и безопасного дорожного движения (пункт 1.1).

В пункте 3.1 указанного предварительного национального стандарта определено, что улично-дорожная сеть - это предназначенная для движения пешеходов и транспортных средств совокупность улиц, дорог общего пользования, внутриквартальных и других проездов, тротуаров, пешеходных и велосипедных дорожек, а также мосты, эстакады, подземные переходы, набережные, площади, разворотные площадки городских маршрутных транспортных средств, уличные автомобильные стоянки с инженерными и вспомогательными сооружениями, а также иные объекты, оборудованные техническими средствами организации дорожного движения в пределах красных линий градостроительного регулирования.

Относительно довода о нахождении в границах Земельного участка 25:28:040008:203 части нежилого здания общей площадью 785,8 кв.м с кадастровым номером 25:28:040008:479, Комиссия отмечает, что при принятии решения она руководствовалась действующей выпиской из ЕГРН на Земельный участок 25:28:040008:203, представленной Организатором торгов в материалы дела.

В соответствии с частью 1 статьи 11 ГК РФ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд.

Частью 1 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

В соответствии со статьей 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган осуществляет деятельность в пределах своей компетенции.

Согласно положениям Гражданского и Арбитражно-процессуального кодексов РФ, споры, связанные с признанием договоров недействительными, равно как и споры о расторжении

таких договоров, подлежат разрешению в судебном порядке в рамках арбитражного судопроизводства.

Определением Верховного Суда РФ от 07.03.2017 N 301-КГ17-341 по делу N А79-2181/2016 установлено, что антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.07.2006 N 1812/06, антимонопольный орган не вправе вмешиваться в отношения сторон, если они носят гражданско-правовой характер и могут быть разрешены по требованию одной из сторон в судебном порядке.

Тем самым доводы заявителя о нарушении организатором торгов порядка проведения торгов, не подтвердились.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу АНО «Ассоциация САП-сёрфинга Приморского края» на действия Организатора торгов – Территориальное Управление Федерального Агентства по управлению государственным имуществом в Приморском крае при проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 1505 кв.м с кадастровым номером 25:28:040008:203 (извещение № 070722/0890159/01) необоснованной.

**Решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы по существу, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев с даты его принятия.**