

Публикация документа не является официальной. Официально правовые акты публикуются в официальных печатных изданиях в соответствии с действующим законодательством

Исходящий № 1337/03 от 21.03.2017

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы

о нарушении порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов

16 марта 2017 года

Великий Новгород

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Комиссия) в составе:

Куриков И.А. – председатель Комиссии, заместитель руководителя – начальник отдела Управления;

Захарова О.А. – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления;

Евстигнеева Д.А. – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт Управления;

в присутствии представителей:

- организатора торгов – Комитета лесного хозяйства Новгородской области – <.....> (доверенность № 7 от 09.03.2017), <.....> (доверенность № 6 от 09.03.2017), <.....> (доверенность № 5 от 09.03.2017), <.....> (доверенность № 8 от 09.03.2017) и <.....> (доверенность № 9 от 09.03.2017);

- податель жалобы - Общество с ограниченной ответственностью «СтройОснова» – своих представителей на заседание Комиссии не направило, надлежащим образом уведомлено о месте и времени рассмотрения жалобы, ходатайств о переносе времени и места рассмотрения жалобы не заявляло;

- участника торгов (победителя аукциона по лоту № 1) – Общества с ограниченной ответственностью «Холмская Лесоторговая Компания» – <.....> (доверенность № б/н от 10.03.2017),

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «СтройОснова» (115191, г. Москва, ул. Рошинская 2-я, д. 4, этаж 5, пом. 1А, ком. 1; далее – ООО «СтройОснова») на действия организатора торгов – Комитета лесного хозяйства Новгородской области (далее – Комитет) при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды лесного участка на землях лесного фонда, находящихся в государственной собственности (лоты №№ 1-5), извещение № 240117/0874464/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт) 24.01.2017,

УСТАНОВИЛА:

01.03.2017 в Новгородское УФАС России поступила жалоба ООО «СтройОснова» на действия организатора торгов – Комитета при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды лесного участка на землях лесного фонда, находящихся в государственной собственности (лоты №№ 1-5), извещение № 240117/0874464/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте 24.01.2017 (начальная цена: по лоту № 1 – 303 288,00 рублей; по лоту № 2 – 357 472,00 рублей; по лоту № 3 – 184 998,00 рублей; по лоту № 4 – 555 165,00 рублей; по лоту № 5 – 3 284,00 рублей) (далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением Жалобы Новгородским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатору торгов – Комитету было направлено уведомление (исх. № 1068/03 от 02.03.2017 Новгородского УФАС России) о приостановлении вышеуказанных торгов по лотам №№ 1-5 в части заключения договоров по оспариваемым лотам до рассмотрения Жалобы по существу, которое организатором торгов – Комитетом было исполнено, договора по итогам проведения торгов по рассматриваемым лотам не заключены.

Суть доводов Жалобы сводится к следующему.

1. Предмет аукциона не соответствует требованиям действующего законодательства, так как объект аренды (лесной участок) не сформирован в соответствии с законом. Кадастровый учет указанных в документации земельных участков в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации (далее - ЛК РФ) не осуществлен, указание Комитетом учетной части лесного участка не является кадастровым учетом.

Согласно пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о ГКН) кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в [пунктах 7, 9, 11 - 21.1, 25 - 30 части 2 статьи 7](#) настоящего Федерального закона сведений об объекте недвижимости.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 22 Закона ГКН необходимыми для кадастрового учета документами являются: межевой план (при постановке на учет

земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка), а также копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (если в соответствии со [статьей 38](#) настоящего Федерального закона местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный с учетом настоящего пункта межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ).

В свою очередь, часть 1 статьи 38 Закона о ГКН межевой план представляет собой документ, который составлен на основе [кадастрового плана](#) соответствующей территории или [кадастровой выписки](#) о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

В соответствии с пунктом 1 статьи 5 Закона о ГКН каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (далее - кадастровый номер <...> Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

По мнению подателя Жалобы, Комитет произвольно указал площади участков и несуществующие кадастровые номера, также произвел раздел земельных (лесных) участков на множество частей с условными номерами, не соответствующим кадастровым.

При этом, сведения об учетных частях носят временный характер, что также свидетельствует о непрохождении кадастрового учета лесных участков в установленном законом порядке. Временный срок кадастрового учета существенно меньше срока действия договора аренды, предполагаемого к заключению по результатам проводимого аукциона.

По мнению подателя Жалобы, сведения о предмете аукциона в извещении и приложенных к нему документах, отсутствуют, предмет аукциона не определен и ООО «СтройОснова» было незаконно лишено возможности принять участие в вышеуказанном аукционе.

2. Кроме того, в Извещении о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды лесного участка (далее – Извещении) содержится ссылка на сторонний интернет-ресурс <https://yadi.sk>, что не предусмотрено действующим законодательством. Сайт yadi зарегистрирован в доменной зоне .sk, что свидетельствует о регистрации данного доменного имени в Словацкой республике. Согласно сведениям о доменных именах WHOIS данное доменное имя принадлежит Platon Technologies, указанная организация расположена в Словакии, а также в США

На основании вышеизложенного ООО «СтройОснова» просит признать Жалобу обоснованной и выдать организатору торгов – Комитету предписание об

устранении нарушений, путем аннулирования торгов.

Организатор торгов – Комитет, считает Жалобу необоснованной по основаниям, изложенным в письменных возражениях на нее (вх. № 1304 от 09.03.2017 Новгородского УФАС России).

1. В соответствии с частью 1 статьи 78 ЛК РФ 24.01.2017 Комитет разместил на официальном сайте извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Лесные участки, указанные в извещении были спроектированы (сформированы) в соответствии со статьей 70.1 ЛК РФ, проектная документация таких участков включена в числе прочего в состав документации.

Организация проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды лесного участка, осуществлена в полном соответствии с статьей 79 ЛК РФ, в том числе с пунктом 2 части 4 указанной статьи в части сведений о кадастровых номерах лесных участков. Кроме того, дополнительно предоставлена информация и о учетных номерах частей лесных участков, требования к обязательному указанию которых настоящей статьей не установлено.

Подтверждением факта осуществления кадастрового учета согласно части 2 статьи 72 ЛК РФ являются кадастровые выписки о земельном участке. Кадастровая выписка об объекте недвижимости – это документ установленного образца, который содержит сведения из записей учёта ГКН. Если сведения на земельный участок (ЗУ) находятся в открытом доступе, ограничения на их получение не налагаются. Кадастровая выписка содержит текстовые формы в виде табличных сведений с перечнем параметров и топографическую форму в виде плана ЗУ. Таких форм – 6. Кадастровая выписка требуется для получения сведений, расширенных в сравнении с данными кадастрового паспорта. Кроме общих сведений об участке кадастровая выписка содержит информацию, о координатах поворотных точек. Разделы кадастровой выписки об объекте недвижимости по форме КВ-1 это: кадастровый номер ЗУ; площадь; целевое назначение надела; категорию ЗУ; адрес расположения; информацию о владельце. Форма КВ-2 предоставляет топографический план полного участка, а КВ-3 и КВ-4 – те его части, которые обременены сервитутом. Здесь же указаны прочие виды обременений, в том числе – арест ЗУ. В частях кадастровой выписки об объекте недвижимости по формам КВ-5 и КВ-6 даны табличные сведения о поворотных точках межевых границ, с указанием их точных координат. Как правило, они требуются для межевания участка.

Иных доказательств факта осуществления кадастрового учета в отношении выставляемых на аукцион лесных участков, действующим законодательством не предусмотрено.

В статье 6 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) среди объектов земельных отношений перечисляются не только земельные участки, но и их части. По мнению Комитета это означает, что часть земельного участка может быть объектом обязательственных прав, и в этом качестве надлежащим образом сформированная и отраженная на кадастровом плане всего участка с указанием площади, места расположения и учетного кадастрового номера часть земельного

участка может быть предметом договора аренды, безвозмездного срочного пользования без выделения ее в самостоятельный объект недвижимости.

До 01.01.2017 при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости сведения о нем вносились в кадастр недвижимости как «временные» до момента государственной регистрации права на такой объект недвижимости.

С 01.01.2017 в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости), новым объектам недвижимости больше не присваивают временный статус. Те объекты, которым уже был присвоен временный характер сведений до 1 января 2017 года, сохраняют этот статус до момента регистрации права или аренды, но не позднее 1 марта 2022 года

2. Имя интернет ресурса YADI.SK является сокращенным адресом домена «disk.yandex.ru» - официального сервиса компании Яндекс, предназначенного для хранения данных с серверами, расположенными на территории Российской Федерации.

IP адрес сервера «Яндекс Диск», которому соответствует сокращенная ссылка «yadi.sk» - 213.180.193.50. При помощи серверов геолокации IP адресов можно однозначно определить, что данный сервер находится на территории Российской Федерации.

На рассмотрении Жалобы представители организатора торгов – Комитета, поддержали доводы письменных возражений в полном объеме.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

1. 24.01.2017 организатор торгов – Комитет разместил на официальном сайте Извещение № 240117/0874464/01 об открытом аукционе по продаже права на заключение договора аренды лесного участка на землях лесного фонда, находящихся в государственной собственности (лоты №№ 1-5).

Согласно статье 7 ЛК РФ лесным участком является земельный участок, который расположен в границах лесничеств, лесопарков и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства и настоящего Кодекса.

В соответствии с частью 1 статьи 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В части 2 статьи 11.2 ЗК РФ указано, что земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (далее также - образуемые земельные участки) в порядке, установленном Законом о регистрации недвижимости, за исключением случаев, указанных в [пунктах 4 и 6 статьи 11.4](#) настоящего Кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

Из части 1 статьи 11.3 ЗК РФ следует что, образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или

муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации;

2) проектная документация лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена [статьей 11.10](#) настоящего Кодекса.

В силу пункта 1 части 6 статьи 79 ЛК РФ состав документации по рассматриваемым торгам, среди прочего входит проектная документация лесных участков по каждому из лотов.

Согласно части 2 статьи 72 ЛК РФ объектом аренды могут быть только лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и прошедшие государственный кадастровый [учет](#).

Согласно части 1 статьи 5 Закона о ГКН в редакции, действовавшей до 01.01.2017, каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (далее - кадастровый номер <...> Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

В Извещении Комитетом указаны кадастровые номера участков предлагаемых для аренды. Комиссия используя общедоступную информацию Публичной кадастровой карты, порядок ведения которой определен приказом Росреестра от 18.02.2013 № П/51, (сайт в сети «Интернет» <http://публичная-кадастровая-карта.рф>) установила, что Комитетом были указаны верные кадастровые номера существующих земельных участков, предлагаемых для аренды.

Кроме того, в соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 79 ЛК РФ к документации о торгах приложены Кадастровые паспорта и Кадастровые выписки о земельных участках с кадастровыми номерами, указанными в Извещении, что и является надлежащим подтверждением кадастрового учета лесных участков, являющихся предметом рассматриваемых торгов.

Следует отметить, что согласно пункта 3 части 2 статьи 23 Закона о ГКН в редакции, действовавшей на момент утверждения документации о проведении рассматриваемых торгов (декабрь 2016 года), кадастровая выписка является документом подтверждающим кадастровый учет части земельного участка.

Следовательно, лесные участки сформированы в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Довод ООО «СтройОснова» о том что кадастровый учет лесных участков не осуществлен, не нашел своего подтверждения.

2. Довод ООО «СтройОснова» о ссылке в извещении об аукционе на сторонний интернет-ресурс также несостоятелен, так как Извещение размещенное на

официальном сайте по номеру рассматриваемых торгов во вкладке «Документы» содержит полные сведения о кадастровых номерах земельных участков и в нем отсутствуют ссылки на какие-либо сторонние сайты или ресурсы в сети «Интернет».

Содержание Извещения и документации о торгах полностью отвечает требованиям статьи 79 ЛК РФ.

Кроме того, 20.02.2017 ООО «СтройОснова» подало заявки на участие в рассматриваемых торгах по лотам №№ 1-4, т.е, податель Жалобы согласился со всеми условиями документации об аукционе и принял решение об участии в торгах.

Следовательно доводы Жалобы в части того, что ООО «СтройОснова» был незаконно лишен возможности принять участие в вышеуказанном аукционе, также не нашли своего подтверждения.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «СтройОснова» (115191, г. Москва, ул. Рошинская 2-я, д. 4, этаж 5, пом. 1А, ком. 1) на действия организатора торгов (открытого конкурса) - Комитета лесного хозяйства Новгородской области при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды лесного участка на землях лесного фонда, находящихся в государственной собственности (лоты №№ 1-5) извещение № 240117/0874464/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> 24.01.2017, не обоснованной.

Председатель Комиссии

И.А. Куриков

Члены Комиссии

О.А. Захарова

Д.А. Евстигнеева

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

