

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
О ПРИОСТАНОВЛЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА

№ 31/05-АМЗ-2017

15 сентября 2017 года
Чебоксары

Г.

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 31/05-АМЗ-2017 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

при присутствии на заседании Комиссии ответчика– администрация Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики:

- «...»

при отсутствии на заседании Комиссии заявителя по делу- «...»

при присутствии лица, располагающего сведениями относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств:

«...»

рассмотрев материалы дела № 31/05-АМЗ-2017, возбужденного в отношении администрации Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Член Комиссии «...» сообщила, что в Чувашское УФАС поступило заявление «...» от 05.05.2017 (вх. Управления от 05.05.2017 № 05-04/3126) на действия администрации Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики о неправомерном проведении торгов (открытого аукциона) на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:11:150601:455, площадью 1279 кв.м, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Канашский район, с/пос Ухманское. В информации указывается следующее. 13 сентября 2016 г. на официальном сайте Администрации Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики (далее - «Администрация») была размещена информация о проведении аукциона по продаже земельных участков.

Согласно представленной информации 14 октября 2016 г. в 13.00 часов с. Ухманы, ул. Школьная, д. 5 состоялся аукцион по продаже земельного участка кад. номер <...> :11:150601:455 площадью 1279 кв. м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, Канашский район, с/пос. Ухманское (лот № 1).

Начальная цена земельного участка установлена в размере 4 655,56 руб.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора-купли продажи земельного участка от 10 октября 2016 г. (далее - Протокол) аукцион по лоту № 1 признан несостоявшимся, на дату окончания приема заявок для участия в аукционе представлена единственная заявка от «...», которая признана соответствующей требованиям.

Таким образом, в результате проведения аукциона, земельный участок был реализован «...»

Заявитель полагает, что аукцион, оформленный протоколом от 10.10.2016 г. и заключенный по его итогам договор купли-продажи, являются недействительными, по нижеследующим основаниям.

Порядок продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на аукционе, регламентирован Главой VI Земельного кодекса РФ.

Согласно подпункту 9 пункта 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ 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.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте Росреестра, разрешенное использование спорного земельного участка кад. номер <...> :11:150601:455 - для строительства и содержания базы по переработке сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с Постановлением Главы Администрации Канашского района ЧР № 722 от 26.11.2008 г. утвержден проект границ спорного земельного участка площадью 1279 кв. м., расположенный по адресу: ЧР, Канашский район, участок находится в 36 м. по направлению северо-запад от д. № 17 по ул. Мичурина в с. Ухманы, разрешенное использование - для строительства и содержания базы по переработке сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, документально подтверждено, что разрешенное использование спорного земельного участка - строительство и содержание базы по переработке сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с разрешенным использованием на спорном участке расположен объект недвижимости, находящийся в государственной или муниципальной собственности, а именно - арочный склад для хранения минеральных удобрений общей площадью 990 кв. м., (далее - склад). Владелец данного строения не определен.

Согласно отчету ООО «Независимая оценка» № 413-11/16 от 09.11.2016 г., рыночная стоимость базы по переработке с/х продукции общей площадью 990 кв. м., расположенной на спорном земельном участке, составляет 711 000 (семьсот одиннадцать тысяч) руб., а спорного земельного участка площадью 1279 кв. м. - 41 400 (сорок одна тысяча четыреста) руб.

Однако ни в аукционной документации, ни в официальных документах и извещениях о проведении аукциона, организатором аукциона не было указано о том, что на земельном участке расположены здание, сооружение, находящееся в государственной или муниципальной собственности, земельный участок реализован без объекта недвижимости, расположенного на нем.

Согласно пункту 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из основанных принципов земельного

законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком.

Статья 35 Земельного кодекса РФ прямо указывает на то, что не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий, сооружений в случае, если они принадлежат одному лицу.

В пункте 1 статьи 449 ГК РФ указано, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Вместе с тем, положения статьи 449 ГК РФ о недействительности торгов, проведенных с нарушением правил, установленных законом, не исключают возможность самостоятельного оспаривания заключенных на торгах сделок по иным основаниям, не связанным с нарушениями процедурного характера. При ином подходе следовало бы признать допустимость совершения на торгах договоров, игнорирующих любые требования закона, не относящиеся к порядку проведения торгов.

Таким образом, реализация Администрацией Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики земельного участка без расположенного на нем объекта недвижимости прямо нарушает права и законные интересы владельца склада, а также противоречит ст. 552 ГК РФ, подпункту 9 пункта 8 ст. 39.11, п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ, что является основанием для признания торгов (аукциона) недействительным.

Согласно п. 12 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Начальная цена спорного аукциона составляет 4 655,56 руб.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте Росреестра, кадастровая стоимость спорного

земельного участка составляет 4 885,78 руб., утверждена данная оценка в 2015 г.

Таким образом, организатором аукциона было допущено прямое нарушение п. 12 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, т.е. порядка проведения аукциона, что также влечет за собой его недействительность.

Глава Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики «...» нарушения антимонопольного законодательства не признал. Сообщил, доводы о нарушении прав и законных интересов владельцев склада необоснованы. Сведения о правах на данный объект отсутствуют. Так, в условиях конкурсной документации отсутствуют положения, ущемляющие права отдельных категорий граждан или организаций, а также необоснованно предоставляющие преимущества тем или иным субъектам экономического оборота.

Утверждение, что разрешенным видом использования земельного участка является «строительство и содержание базы для переработки сельхозпродукции» ошибочно. При проведении аукциона администрацией сельского поселения была получена актуальная информация из ГКН. Согласно кадастровому паспорту земельного участка от 01.08.2016г. разрешенным видом использования является «сельскохозяйственное использование».

Считает, что торги проводились в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Представитель «...» нарушения антимонопольного законодательства не признала. Сообщила, что доводы «...», изложенные в заявлении от 05.05.2017 г. являются несостоятельными по следующим основаниям.

- заявителем пропущен срок для обращения в УФАС с соответствующим заявлением. ходатайство о восстановлении срока им не было подано.
- «...» участником аукциона 14.10.2016 г. не являлся, заявку на участие в аукционе не подавал. Доказательств нарушения в результате проведенного аукциона своих прав «...» в УФАС не представил.
- «...» не представил доказательств того, что некий объект находится в границах земельного участка с кадастровым номером 21:11:150601:455. Каким образом «...» сделал привязку некого объекта к земельному участку не понятно.
- Почему некий объект «...» указывает как объект недвижимости?
- На каком основании не имея соответствующих документов Капитонов Д.Ю. указывает, что объект находится в государственной или муниципальной собственности?

- Несостоятельной является ссылка «...» на подпункт 9 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающей, что 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.

Согласно действующему гражданскому законодательству Российской Федерации, ст. 130 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. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машиноместа), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Согласно 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, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу.

Однако, «...» не представил в УФАС документов, подтверждающие, что арочный склад для хранения минеральных удобрений общей площадью 990 кв.м, является объектом недвижимости, право собственности которого прошло государственную регистрацию, имеются соответствующие сведения в Росреестре о данном объекте. Более того, «...» вводит УФАС в заблуждение, указывая дословно: «Согласно сведениям публичной кадастровой карты размещенной на официальном сайте Росреестра, разрешенное использование спорного участка с кадастровым номером - для строительства и содержания базы по переработке сельскохозяйственной продукции».

При этом «...» ссылается на документы почти десятилетней давности а именно постановление главы администрации Канашского района Чувашской Республики № 722 от 26.11.2008 г., не имеющего отношения к проведенному 14.10.2016 г. аукциону.

В действительности согласно кадастровой выписке о земельном участке с кадастровым номером 21:11:150601:455 площадью 1279 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, Канашский район, Ухманское сельское поселение, на момент проведения аукциона 14.10.2016 г. категория земель указана: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное использование.

Довод «...» о том, что дословно: «Таким образом, документально подтверждено, что разрешенное использование спорного земельного участка - строительство и содержание базы по переработке сельскохозяйственной продукции в соответствии с разрешенным использованием на спорном участке расположен объект недвижимости, находящийся в государственной или муниципальной собственности, а именно - арочный склад для хранения минеральных удобрений общей площадью 990 кв.м.» является необоснованным, ничем не подтвержденным, голословным.

По указанной причине нечем не подтвержден довод «...» о том, что на земельном участке с кадастровым номером 21:11:150601:455 площадью 1279 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, Канашский район, Ухманское сельское поселение находится объект недвижимости площадью 990 кв.м.

Если по мнению «...» объект является недвижимостью, то объекты недвижимости определяются соответствующими техническими характеристиками, характеризующие объект как недвижимость.

Нет достоверных сведений в материалах дела № 31/05-АМЗ-2017 свидетельствующих о технических характеристиках объекта, без которых невозможно определить, что он является недвижимостью.

Отсутствует как технический паспорт на непонятный объект, который бы

характеризовал данный объект как недвижимость.

На иные объекты, не являющиеся недвижимостью, а являющиеся движимыми объектами технические паспорта не оформляются и не выдаются.

На сегодняшний день в деле № 31/05-АМЗ-2017 также нет ни технического паспорта, ни технического плана. Что имеет ввиду «...» в своем заявлении не понятно и почему он приравнивает к объектам недвижимости иные движимые вещи не понятно, при этом он не приводит ни одну ссылку на действующее законодательство Российской Федерации.

Надуманскими, голословным являются доводы «...» и набором несвязанных между собою юридических фраз о том, что реализация Администрацией Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики земельного участка без расположенного на нем объекта недвижимости прямо нарушает права и законные интересы владельца склада, а также противоречит ст. 552 ГК РФ, подпункту 8 пункта 8 ст. 39.11, п. 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, что является основанием для признания торгов (аукциона) недействительным.

Далее вводя УФАС в заблуждение «...», указывает на то, что согласно сведениям публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте Росреестра, кадастровая стоимость спорно земельного участка составляет 4 885, 78 рублей, утверждена данная оценка в 2015 году.

Однако согласно действующему Российскому законодательству - публичная кадастровая карта не является официальным документом, и изложенные в нем сведения являются неактуальными и недостоверными.

Согласно кадастровой выписке о земельном участке с кадастровым номером 21:11-150601:455 площадью 1279 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, Канашский район, сельское поселение Ухманское на момент проведения аукциона составляет 4655,56 рублей. Почему «...» в УФАС представляет недостоверную информацию понятно, чтобы получить решение УФАС в свою пользу.

В производстве Канашского районного суда Чувашской Республики находится исковое заявление Канашской межрайонной прокуратуры Чувашской Республики (в интересах Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики) к администрации Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики и «...» о признании недействительными результаты торгов проведенных администрацией Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики по продаже земельного участка с кадастровым номером 21:11:150601:455, площадью 1279 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, Канашский район, с/пос. Ухманское; о признании

недействительным договора № 5 купли-продажи земельного участка от 20.10.2016, заключенного между администрации Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики и «...» (дело № 2-1200/2017 –М-1148/2017).

Согласно пункту 1 части 3 статьи 47 Закона о защите конкуренции Комиссия может приостановить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае и на срок рассмотрения антимонопольным органом, **судом**, органами предварительного следствия другого дела, имеющего значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 47 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Рассмотрение дела № 31/05-АМЗ-2017 приостановить до вступления в законную силу судебного акта по делу 2-1200/2017 –М-1148/2017.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»