

Решение по жалобе № 17/11-18.1-2019

«27» февраля 2019 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, утверждения порядка рассмотрения жалоб

в отсутствие представителей КУМИ Киселевского городского округа, ООО «Сибоптпрофи», надлежащим образом уведомленных о дате, времени, месте рассмотрения жалобы № 17/11-18.1-2019,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу ООО «Сибоптпрофи» и материалы жалобы № 17/11-18.1-2019

УСТАНОВИЛА:

08.02.2019 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба ООО «Сибоптпрофи» на действия комитета по управлению муниципальным имуществом Киселевского городского округа (далее – КУМИ г. Киселевска) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Привольная, 1к/1, кадастровый номер <...> :25:01060003:243, площадью 1302 кв.м. (извещение № 180119/0077980/01, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

По мнению заявителя, земельный участок, выставленный на аукцион, не может быть предметом аукциона, так как находится в аренде, т.е. земельный участок обременен правами третьих лиц.

Кроме того, заявитель считает, что в извещении о проведении аукциона отсутствует полная информация о предмете аукциона, а именно: нет информации об обязательствах по сносу сооружений ООО «Сибоптпрофи», расположенных на земельном участке, являющемся предметом аукциона, а также информация об аукционе не размещена на сайте: www.kumiksl.ru.

Уведомлением от 12.02.2019 исх. № 11/1198 рассмотрение жалобы было назначено на 18.02.2019 на 15 часов 00 минут.

18.02.2019 на заседании комиссии заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе от 08.02.2019, а также пояснил, что земельный участок находится в аренде, обременен правами третьих лиц, в связи с чем не может являться предметом аукциона. Кроме того, КУМИ г. Киселевска не согласовал свои действия по разделу земельного участка с арендатором участка, чем нарушил требования п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ, п. 4 ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». Также представитель ООО «Сибоптпрофи» сообщил, что извещение о проведении аукциона в адрес ООО «Сибоптпрофи» не направлялось, а также не размещено на сайте КУМИ г. Киселевска.

Представитель КУМИ г. Киселевска, присутствовавший 18.02.2019 на заседании комиссии пояснила, что КУМИ г. Киселевска было принято решение о разделе

земельного участка с кадастровым номером 42:25:0106003:91, общей площадью 3 603 кв.м., который на основании договора № 7877 от 28.10.2010 находился в аренде у ООО «Сибоптпрофи». Срок действия указанного договора истек 27.10.2013. Распоряжением администрации Киселевского городского округа срок действия договора был продлен по 27.10.2018. Также представитель КУМИ г. Киселевска сообщила, что на заявление ООО «Сибоптпрофи» о продлении срока действия договора аренды комитетом был подготовлен ответ о проведении кадастровых работ по изменению земельного участка с кадастровым номером 42:25:0106003:91, по окончании работ договор аренды будет заключен с учетом измененной площади.

В связи с необходимостью предоставления дополнительной информации срок принятия решения был продлен до 27.02.2019 до 14 час. 00 мин.

26.02.2019 в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство КУМИ г. Киселевска о рассмотрении жалобы № 17/11-18.1-2019 в отсутствие их представителей.

27.02.2019 в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство ООО «Сибоптпрофи» о рассмотрении жалобы № 17/11-18.1-2019 в отсутствие представителя.

27.02.2019 в отсутствие представителей КУМИ г. Киселевска, ООО «Сибоптпрофи» состоялось рассмотрение жалобы № 17/11-18.1-2018.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Статьей 11 Земельного кодекса российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлено, что к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен ст. 39.11-39.12 ЗК РФ.

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что решение о проведении 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, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Подпунктом 7 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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.

Исходя из изложенного, управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется органами местного самоуправления; земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок предоставлен на праве аренды (пп. 7 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ).

Распоряжением КУМИ г. Киселевска № 19-р от 17.01.2019 принято решение о проведении аукциона по продаже права на заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:25:0106003:243, площадью 1302 кв.м., расположенного по адресу: г. Киселевск, ул. Привольная, 1к/1, а также о размещении в установленном порядке информации об аукционе.

18.01.2019 на сайте торгов www.torgi.gov.ru, 25.01.2019 в газете «Киселевск официальный» № 3 (608) размещено извещение № 180119/0077980/01 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:25:0106003:243, площадью 1302 кв.м., расположенного по адресу: г. Киселевск, ул. Привольная, 1к/1.

Предметом аукциона является земельный участок с кадастровым номером 42:25:0106003:243, образованный из земельного участка с кадастровым номером 42:25:0106003:91, с разрешенным использованием: под коммунальное обслуживание.

1. Довод заявителя о том, что спорный земельный участок не может являться предметом аукциона, т.к. находится в аренде и обременен правами третьих лиц, Кемеровское УФАС России считает необоснованным по следующим обстоятельствам:

28.10.2010 между КУМИ г. Киселевска и ООО «Сибоптпрофи» заключен договор аренды № 7877 о предоставлении во временное пользование земельного участка с кадастровым номером 42:25:0106003:91, площадью 3 603 кв.м., расположенного по адресу: г. Киселевск, ул. Привольная, 1 (далее – договор аренды).

В соответствии с пунктом 2.1 договора аренды договор заключен на срок с 28.10.2010 по 27.10.2013., вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Распоряжением администрации Киселевского городского округа от 14.03.2014 № 193-р внесены изменения в распоряжение администрации г. Киселевска от 27.10.2010 № 1303-р «О предоставлении в аренду земельного участка» в части срока действия договора, в пункте 1 слова «сроком на три года» заменены словами «по 27.10.2018».

Дополнительным соглашением № 3 от 27.03.2014 срок действия договора аренды продлен с 28.10.2013 по 27.10.2018.

В соответствии с пунктами 6.1, 6.2 договора аренды все предложения какой-либо из сторон об изменении или расторжении договора рассматриваются в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, споры, возникающие при заключении, исполнении, расторжении договора, внесении изменений решаются путем переговоров, в случае недостижения согласия – в суде по месту нахождения арендодателя.

Письмом от 23.11.2018 (исх. № 02-09/3948) КУМИ г. Киселевска уведомило ООО «Сибоптпрофи» о проведении кадастровых работ по изменению земельного участка с кадастровым номером 42:25:0106003:91, в связи с чем продлить договор аренды № 7877 от 28.10.2010 на прежних условиях невозможно, по окончании данных работ с ООО «Сибоптпрофи» будет заключен договор аренды с измененной площадью.

Исходя из содержания указанного выше письма КУМИ г. Киселевска, можно сделать вывод о том, что КУМИ г. Киселевска была ясна цель обращений ООО «Сибоптпрофи», продлить срок действия договора аренды на прежних условиях не представлялось возможным в связи с проведением кадастровых работ по изменению испрашиваемого земельного участка. Дополнительное соглашение о продлении срока действия договора аренды после его истечения (27.10.2018) сторонами оформлено не было.

В выписках из Единого государственного реестра недвижимости, предоставленных ООО «Сибоптпрофи» (от 08.02.2019), КУМИ г. Киселевска (от 06.12.2018), а также в выписке от 21.02.2019, полученной по запросу Кемеровского УФАС России от 20.02.2019 от Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кемеровской области, содержатся следующие сведения:

- земельный участок с кадастровым номером 42:25:0106003:243 образован из земельного участка с кадастровым номером 42:25:0106003:91;
- о поступивших в период с 2011 года по 2014 год заявлениях о государственной регистрации дополнительных соглашений к договору аренды № 7877 от 28.10.2010;
- о сроке на который было установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости (земельного участка с кадастровым номером 42:25:0106003:91), а именно: с 23.12.2010 по 27.10.2018.

Исходя из изложенного, с учетом того, что срок ограничения прав и обременения объекта недвижимости (земельного участка с кадастровым номером 42:25:0106003:91) установлен с 23.12.2010 по 27.10.2018, а также того, что информация о государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды № 7877 от 28.10.2010 о продлении срока его действия в выписках из Единого государственного реестра недвижимости не содержится, ограничение прав и обременение объекта недвижимости (спорного земельного участка) не установлены.

Таким образом, основания для отказа в проведении КУМИ г. Киселевска аукциона на право аренды вновь образованного земельного участка (кадастровый номер <...> :25:0106003:243), предусмотренные пп. 7 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, отсутствуют.

2. Относительно довода о ненаправлении извещения о проведении аукциона в адрес заявителя, а также неразмещении на сайте КУМИ г. Киселевска данного извещения, Кемеровское УФАС России сообщает следующее:

Пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно п. 20 ст. 39.11 ЗК РФ организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Обязанность по направлению извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в отношении которого ранее был заключен договор аренды с иным хозяйствующим субъектом, в адрес такого хозяйствующего субъекта ЗК РФ не предусмотрена.

В соответствии с распоряжением КУМИ г. Киселевска № 19-р от 17.01.2019 было принято решение, в том числе о размещении информации о проведении спорного аукциона на сайтах в сети «Интернет», www.kumiksl, www.torgi.gov.ru.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что 18.01.2019 на сайте торгов www.torgi.gov.ru, 25.01.2019 в газете «Киселевск официальный» № 3 (608) размещена информация о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:25:0106003:243 (извещение № 180119/0077980/01). Также указанная информация размещена на сайте КУМИ г. Киселевска по адресу www.kumiksl в разделе «аукционы по аренде».

Таким образом, довод заявителя о ненаправлении в его адрес извещения о проведении аукциона, а также о неразмещении данного извещения на сайте КУМИ г. Киселевска является необоснованным.

3. Относительно довода заявителя о несогласовании КУМИ г. Киселевска своих действий по разделу земельного участка с арендатором участка – ООО «Сибоптпрофи» Кемеровское УФАС России сообщает следующее:

Согласно п. 1 ст. 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 соответствии с п. 2 ст. 11.2 ЗК РФ земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной

регистрации недвижимости» за исключением случаев, указанных в п. 4, 6 ст. 11.4 настоящего Кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

Пунктом 4 статьи 11.2 ЗК РФ установлено, что образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Такое согласие не требуется в следующих случаях:

1) образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям;

2) образование земельных участков на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке;

3) образование земельных участков в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд;

4) образование земельных участков в связи с установлением границ вахтовых и иных временных поселков, созданных до 1 января 2007 года в границах земель лесного фонда для заготовки древесины, и военных городков, созданных в границах лесничеств, лесопарков на землях лесного фонда или землях обороны и безопасности для размещения впоследствии упраздненных воинских частей (подразделений), соединений, военных образовательных организаций высшего образования, иных организаций Вооруженных Сил Российской Федерации, войск национальной гвардии Российской Федерации, органов государственной охраны;

5) образование земельных участков, на которых расположены самовольные постройки в соответствии с пунктом 5 статьи 46, пунктом 6.2 статьи 54, пунктом 2 статьи 54.1 настоящего Кодекса.

Таким образом при разделе, объединении, перераспределении земельных участков образование земельных участков допускается при наличии письменного согласия землепользователей (арендаторов), за исключением пяти оснований, указанных в п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ.

Согласно п. 3 ч. 2 ст. 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – ФЗ № 221-ФЗ) одним из оснований для принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета объекта недвижимости является нарушение предусмотренных федеральными законами требований к образованию объекта недвижимости.

Учитывая, что наличие согласия в письменной форме землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков на образование из них земельных участков является обязательным условием такого образования, проверка наличия такого согласия должна осуществляться органом кадастрового учета наряду с выявлением иных оснований для принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета образуемых земельных участков.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 21.02.2019 № 42/100/003/2019-2132, предоставленной Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кемеровской области, земельному участку общей площадью 1302 кв.м., расположенному по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Привольная, 1к/1, присвоен кадастровый номер <...> :25:0106003:243.

Исходя из изложенного, рассмотрение довода заявителя о необходимости согласования КУМИ г. Киселевска своих действий по разделу земельного участка с арендатором данного участка не относится к компетенции антимонопольного органа, полномочиями по осуществлению надзора за исполнением органом кадастрового учета требований ФЗ № 221-ФЗ антимонопольный орган не наделен.

Руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Сибоптпрофи» на действия комитета по управлению муниципальным имуществом Киселевского городского округа при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Привольная, 1к/1, кадастровый номер <...> :25:01060003:243, площадью 1302 кв.м. (извещение № 180119/0077980/01, размещено на сайте www.torgi.gov.ru), необоснованной.

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