

РЕШЕНИЕ

«21» марта 2017 года

г. Калуга

Комиссия Калужского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

/...../ /...../

/...../ /...../

/...../ /...../

в присутствии: председателя ликвидационной комиссии ГП Калужской области «Жуковский лесхоз» /...../ (приказ, паспорт <...> представителя БСУ «Фонд имущества Калужской области» - /...../ (доверенность, паспорт <...> в отсутствие надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения жалобы гражданина РФ /...../,

рассмотрев жалобу №02-22т/2017 гражданина РФ /...../ на действия продавца имущества - ГП Калужской области «Жуковский лесхоз» при проведении аукциона по продаже государственного имущества Калужской области, закрепленного на праве хозяйственного ведения за государственным предприятием Калужской области «Жуковский лесхоз»:

- здание деревообрабатывающей мастерской: одноэтажное, кирпичное, с кирпичной основной пристройкой, общей площадью 199,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Калужская область, Жуковский район, с. Тарутино, ул. Кутузовская, д. 8, кадастровый (условный) номер <...> :07:071408:200,

УСТАНОВИЛА:

1. 15.03.2017г. в адрес Калужского УФАС России поступила жалоба гражданина РФ /...../ (далее – Заявитель) на действия продавца имущества - ГП Калужской области «Жуковский лесхоз» при проведении аукциона по продаже государственного имущества Калужской области, закрепленного на праве хозяйственного ведения за государственным предприятием Калужской области «Жуковский лесхоз»:

- здание деревообрабатывающей мастерской: одноэтажное, кирпичное, с кирпичной основной пристройкой, общей площадью 199,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Калужская область, Жуковский район, с. Тарутино, ул. Кутузовская, д. 8, кадастровый (условный) номер <...> :07:071408:200.

По мнению заявителя, приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе зданий, строений, сооружений промышленного назначения, без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается (согласно N178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»), вследствие чего, здание деревообрабатывающей мастерской должно отчуждаться вместе с землей, на которой оно расположено.

Продавцом имущества - ГП Калужской области «Жуковский лесхоз» представлены возражения по существу жалобы заявителя, в которых указывается на законность действий организатора торгов и продавца имущества.

Полно и всесторонне исследовав обстоятельства и документы, представленные в материалы дела, оценив их в соответствии с действующим законодательством, а также заслушав лиц, участвующих в рассмотрении указанного дела, Комиссия Калужского УФАС России установила следующее.

1.10.02.2017г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://www.torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже государственного имущества Калужской области, закрепленного на праве хозяйственного ведения за государственным предприятием Калужской области «Жуковский лесхоз»:

- здание деревообрабатывающей мастерской: одноэтажное, кирпичное, с кирпичной основной пристройкой, общей площадью 199,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Калужская область, Жуковский район, с. Тарутино, ул. Кутузовская, д. 8, кадастровый (условный) номер <...> :07:071408:200.

Дата окончания приема заявок с прилагаемыми документами, согласно извещению: 10 марта 2017 г.

Дата, время и место подведения итогов аукциона (дата проведения аукциона): 14 марта 2017 г. в 10:30 по московскому времени по адресу: г. Калуга, пл. Старый Торг, д. 5, аукционный зал.

Согласно протоколу №1 приема заявок и определения участников аукциона от 13.03.2017г., участниками аукциона, подавшими заявки на участие, были признаны: ИП /...../, /...../ Согласно указанному протоколу, гражданин РФ /...../ не подавал заявку на участие в рассматриваемом аукционе.

В соответствии с протоколом №2 об итогах проведения аукциона от 14.03.2017г., победителем аукциона был признан ИП /...../.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года №223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством

Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, **также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены** в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

2. Согласно доводам жалобы гражданина РФ /...../, здание деревообрабатывающей мастерской должно отчуждаться вместе с землей, на которой оно расположено.

В ходе рассмотрения жалобы, Комиссия Калужского УФАС России установила следующее.

Государственное предприятие «Жуковский лесхоз» находится в стадии ликвидации по приказу министерства лесного хозяйства Калужской области от 03.02.2015г. №03.

Для погашения задолженности государственным предприятием согласно утвержденного ликвидационного баланса, председатель ликвидационной комиссии обратилась в фонд имущества Калужской области для оказания услуги по продаже здания деревообрабатывающей мастерской, предоставив при этом все необходимые разрешительные документы для реализации своего права на сделку.

Согласно действующего законодательства ГП «Жуковский лесхоз» владеющий мастерской на праве хозяйственного ведения (свидетельство о государственной регистрации права от 09.12.2015г. №40-40/007-40/007/006/2015-6248/1), заключил договор аренды №448 земельного участка, находящегося в государственной собственности Калужской области от 14 сентября 2016г., на котором расположено здание, сроком на 11 месяцев.

Согласно, статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" «Приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, **если иное не предусмотрено федеральным законом**».

В соответствии с частью 1 статьи 35 Земельного Кодекса РФ, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, **находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно (это лицо) приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях**

и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Согласно части 4 статьи 35 Земельного Кодекса РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке **и принадлежащих одному лицу**, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения **в случае, если они принадлежат одному лицу**, не допускается., проводится вместе с земельным участком.

Однако, отчуждаемый на аукционе объект недвижимости принадлежит ГП Калужской области «Жуковский лесхоз» на праве хозяйственного ведения.

Земельный же участок с кадастровым номером 40:07:071408:186 предоставлен ГП Калужской области «Жуковский лесхоз» на праве аренды. Таким образом, продавец имущества не является собственником земельного участка, на котором расположен продаваемый объект.

В пункте 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 дано следующее разъяснение, согласно части 1 статьи 35 Земельного Кодекса РФ, пункту 3 статьи 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

На основании вышеизложенного, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу об отсутствии в действиях продавца имущества - ГП Калужской области «Жуковский лесхоз» при проведении аукциона по продаже государственного имущества Калужской области, закрепленного на праве хозяйственного ведения за государственным предприятием Калужской области «Жуковский лесхоз» нарушений действующего законодательства Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, по результатам рассмотрения жалобы, руководствуясь положениями статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Жалобу гражданина РФ Челондаева А.В. признать **необоснованной**.

Председатель комиссии: _____ /...../

Члены комиссии: _____ /...../

_____ /...../

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.