

19 октября 2016 г.

г. Иркутск

Комиссия Управления ФАС по Иркутской области по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 (далее Комиссия), в составе: (...)

при участии представителя ООО «Логистик Сервис»: К. (по доверенности); представителей Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Иркутской области: С. (по доверенности), Ч. (по доверенности), Т. по доверенности;

рассмотрев в порядке, установленном ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ жалобу ООО «Логистик Сервис» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Иркутской области (далее - Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды государственного имущества в соответствии со ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ,

УСТАНОВИЛА:

В Управление ФАС по Иркутской области обратился Заявитель с жалобой на действия Организатора торгов в связи с нарушением установленной нормативным правовым актом процедуры проведения аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, составляющего имущество Государственной казны РФ: лот № 11 – набережная из металлического шпунта, назначение: сооружение, общая площадь 75,2 кв.м., инв. № 25:234:001:020000030, лит. II, адрес объекта: Иркутская область, Слюдянский район, порт Байкал, ул. Вокзальная, РНФИ П12400000222, техническое состояние - ветхое; (далее аукцион) (извещение № 120916/0065402/01), выразившимся в неуказании в документации об аукционе обязательных сведений о земельном участке, на котором расположено недвижимое имущество, являющееся предметом аукциона по лоту № 11, что приводит к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Из пояснений заказчика следует, что в настоящее время объект недвижимости, являющейся предметом аукциона по лоту № 11, расположен на земельном участке с кадастровым номером 38:25:070107:15, на котором расположены иные объекты недвижимости, ранее находящиеся в пользовании у одного лица. Мероприятия по разделу вышеуказанного земельного участка, в том числе под объектом аукциона по лоту № 11 запланированы на 2017 год.

По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

Согласно статье 652 Гражданского кодекса РФ, если договором аренды здания или сооружения арендодателем, являющимся собственником земельного участка, не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к последнему переходит на срок аренды недвижимости право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования по назначению.

Отсутствие в таком договоре условий об аренде земельного участка не может служить основанием для признания его недействительным.

Арендатор может пользоваться земельным участком, занятым арендуемым зданием или сооружением, без соответствующего договора в силу закона в течение срока аренды недвижимости. Вопросы арендной платы за пользование земельным участком в данном случае решаются с учетом положений пункта 2 статьи 654 Гражданского кодекса РФ.

На основании изложенного, Заказчик считает жалобу необоснованной.

Комиссия, исследовав имеющиеся материалы, доводы жалобы, письменные и устные возражения Организатора торгов, представленные документы, установила следующее.

12.09.2016 г. на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru размещено извещение № 120916/0065402/01 о проведении 12.10.2016 г. открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества по 12 лотам, а также аукционная документация, утвержденные распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Иркутской области от 12.09.2016 № 97-к.

В соответствии с извещением о проведении аукциона, дата завершения приема заявок – 04.10.2016 г., дата рассмотрения заявок (определения участников аукциона) – 07.10.2016 г., дата аукциона – 12.10.2016 г.

Заявителем подана заявка на участие в аукционе по лоту № 11.

В соответствии с протоколом заседания Аукционной комиссии от 07.10.2016 г. № 7 (размещен – 07.10.2016 г.) на основании уведомления Иркутского УФАС России от 06.10.2016 г. № 730 о поступлении жалобы на действия организатора торгов процедура торгов приостановлена до рассмотрения жалобы по существу.

В соответствии с извещением и документацией об аукционе предметом аукциона по лоту № 11 является право на заключение договора аренды федерального недвижимого имущества, составляющего имущество Государственной казны РФ: набережная из металлического шпунта, назначение: сооружение, общая площадь 75,2 кв.м., инв. № 25:234:001:020000030, лит. II, адрес объекта: Иркутская область, Слюдянский район, порт Байкал, ул. Вокзальная, РНФИ П12400000222, техническое

состояние – ветхое; сроком на 5 лет, в целях использования по назначению.

Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) в виде ежегодной арендной платы, без НДС и платежей за коммунально-эксплуатационное содержание объекта составляет по лоту № 11 - 589 404 (пятьсот восемьдесят девять тысяч четыреста четыре) рубля в год.

Согласно подпункту 7.4. Документации об аукционе в арендную плату не включаются расходы на плату за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды или соответствующих долей в земельном участке.

Порядок проведения аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (вместе с "Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества"), установлен Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67, принятым во исполнение статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Правила N 67).

В соответствии с пунктом 105 Правил № 67 в извещении о проведении аукциона должны быть указаны следующие сведения:

- 1) наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона организатора аукциона;
- 2) место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество;
- 3) целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору;
- 4) начальная (минимальная) цена договора (цена лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цены лота) за единицу площади государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом;
- 5) срок действия договора;
- 6) срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети "Интернет", на котором размещена документация об аукционе, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе, если такая плата установлена;
- 7) требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации об аукционе предусмотрено требование о внесении задатка;
- 8) срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от

проведения аукциона, устанавливаемый с учетом положений [пункта 107](#) настоящих Правил;

9) указание на то, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с [частями 3](#) и [5 статьи 14](#) Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного [Законом N 209-ФЗ](#).

Требование об обязательном указании в извещении или документации об аукционе на право заключения договора аренды государственного недвижимого имущества сведений о земельном участке, на котором расположен объект недвижимости, передаваемый в аренду или размере земельного участка, необходимого для использования передаваемого в аренду имущества, Правилами № 67 не установлено.

В соответствии со ст. 650 Гражданского кодекса РФ по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Пунктом 1 ст. 654 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные [пунктом 3 статьи 424](#) настоящего Кодекса, не применяются.

Пунктом 3 ст. 607 Гражданского кодекса РФ, распространяющим свое действие, в силу прямого указания ст. 625 Гражданского кодекса РФ, на договоры аренды зданий и сооружений, предусмотрено, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие [определенно установить](#) имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В силу статьи 652 Гражданского кодекса РФ по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок.

Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или

сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

В пункте 22 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" разъяснено, что согласно статье 652 Гражданского кодекса РФ, если договором аренды здания или сооружения арендодателем, являющимся собственником земельного участка, не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к последнему переходит на срок аренды недвижимости право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования по назначению. Вопросы арендной платы за пользование земельным участком в данном случае решаются с учетом положений пункта 2 статьи 654 Гражданского кодекса РФ.

Пунктом 2 статьи 654 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом и договором.

Как указано выше, в соответствии с разделом 7 документации об аукционе в арендную плату не включены расходы на оплату за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды или соответствующих долей в земельном участке.

Таким образом, при передаче в аренду здания или сооружения, арендодатель вправе требовать плату за использование земельного участка, занятого зданием или сооружением, переданным в аренду и необходимым для его использования. Плата за использование земельного участка не включается в размер арендной платы за пользование сооружением, в данном конкретном случае, согласно условиям документации об аукционе.

Вместе с тем, сведения о земельном участке, на котором расположено недвижимое имущество, не являются обязательным условием договора аренды сооружения, без которого он не может быть заключен, в соответствии с законодательством.

На основании изложенного выше, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы о нарушении Организатором торгов установленной нормативным правовым актом процедуры проведения аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, составляющего имущество Государственной казны Российской Федерации: лот № 11 (извещение № 120916/0065402/01), выразившимся в неуказании в документации об аукционе обязательных сведений о земельном участке, на котором расположено недвижимое имущество, являющееся предметом аукциона по лоту № 11.

Гражданским законодательством установлены общие правила пользования земельным участком, необходимым для использования сооружения, передаваемого по договору, к его размеру и установлению платы за такое

использование.

Так, на рассмотрение дела Организатором представлены Правила землепользования и застройки Портбайкальского МО Слюдянского района Иркутской области, утвержденные решением Думы Портбайкальского городского поселения от 28.12.2013 г. № 50-Д, которыми утверждены градостроительные регламенты, устанавливающие правовой режим соответствующих земельных участков, применяемые, в том числе для эксплуатации объектов капитального строительства (с учетом минимальных и (или) максимальных размеров земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства).

Указанные Правила обязательны для применения, в том числе при разделе земельного участка, на котором расположен предмет аукциона по лоту № 11.

Размер платы за землю устанавливается Налоговым кодексом РФ, на что указывает сам Заявитель, а также постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582, в связи с чем Заявитель имеет возможность получить представления о размере платы в виде земельного налога или арендной платы (ст. 36 Земельного кодекса РФ) за определенную площадь земельного участка (1 кв.м.), на котором расположен объект недвижимости, передаваемый в аренду, используя данные, расположенные в публичном доступе. Размер данной платы будет являться одинаковым для любого хозяйствующего субъекта, получившего право пользования сооружением по результатам аукциона на право заключения договора аренды и зависеть от площади земельного участка, порядок определения размера которого также установлен законодательством (градостроительными регламентами).

Таким образом, неуказание в документации об аукционе сведений о земельном участке, на котором расположено недвижимое имущество, являющееся предметом аукциона по лоту № 10, не свидетельствует о нарушении требований действующего законодательства, регламентирующего процедуру торгов и не имеет признаки нарушения антимонопольного законодательства при проведении указанных торгов, т.к. не приводит к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, поскольку не устанавливают ограничения доступа к участию в торгах.

На основании изложенного, и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ Комиссия

РЕШИЛА

1. Признать необоснованной жалобу ООО «Логистик Сервис» на действия организатора аукциона – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Иркутской области в связи с нарушением установленной нормативным правовым актом процедуры проведения аукциона на право заключения договора аренды федерального недвижимого имущества, составляющего имущество Государственной казны Российской Федерации: лот № 11 (извещение № 120916/0065402/01), выразившимся в неуказании в документации об аукционе обязательных сведений о земельном участке, на котором расположено недвижимое имущество, являющееся предметом аукциона по лоту № 11, что приводит к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Копию решения направить заявителю и Заказчику.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

Решение и предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

За невыполнение в установленный срок законного решения и предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение и предписание антимонопольного органа.