

ФЕДЕРАЛЬНАЯ

АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

по Саратовской области

Тел.: (845-2) 27-96-42

410012, г. Саратов, ул. Вольская, 81 Факс: (845-2) 27-93-14

E-mail: to64@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ № 15-19/ов-т

о признании жалобы необоснованной

25 февраля 2018 года г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

- заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;
- начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии,
- ведущий специалист-эксперт, член Комиссии,

рассмотрев жалобу на действия организатора торгов - Администрации Красноармейского муниципального района Саратовской области при проведении торгов по извещению № 150119/0552651/01 на право заключения договора купли-продажи нежилого здания общей площадью 556 кв. м, с кадастровым номером 64:16:150238:91 с земельным участком общей площадью 1947 кв. м, с кадастровым номером 64616:150238:90, категории земель населённых пунктов, с видом разрешённого использования – под магазины, расположенного по адресу: Саратовская область, Красноармейский муниципальный район, Каменское городское поселение, рабочий посёлок Каменский, ул. Советская, д. 37 В (Лот № 1), руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

18.02.2019 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия организатора торгов – Администрации Красноармейского муниципального района Саратовской области при проведении торгов по извещению № 150119/0552651/01 на право заключения договора купли-продажи нежилого здания общей площадью 556 кв. м, с кадастровым номером 64:16:150238:91 с земельным участком общей площадью 1947 кв. м, с кадастровым номером 64616:150238:90, категории земель населённых пунктов, с видом разрешённого использования – под

магазины, расположенного по адресу: Саратовская область, Красноармейский муниципальный район, Каменское городское поселение, рабочий посёлок Каменский, ул. Советская, д. 37 В (Лот № 1) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении Аукциона организатором торгов было нарушено земельное законодательство. Также Заявитель указывает на то, что в извещении о проведении Аукциона организатором не был размещен проект договора купли-продажи земельного участка и проекта договора купли-продажи нежилого здания.

Изучив представленные документы и материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

15.02.2018 извещение № 150119/0552651/01 о проведении Аукциона было размещено организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

Предметом Аукциона выступает право заключения договора купли-продажи нежилого здания общей площадью 556 кв. м, с кадастровым номером 64:16:150238:91 с земельным участком общей площадью 1947 кв. м, с кадастровым номером 64:16:150238:90, категории земель населённых пунктов, с видом разрешённого использования – под магазины.

Довод Заявителя о том, что организатором торгов при подготовке извещения о проведении Аукциона был нарушен п.3 ст. 37, а также пп.4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации является необоснованным ввиду следующих обстоятельств.

В силу положений пункта 5 части 1 статьи 1 ЗК РФ к числу основных принципов земельного законодательства отнесено единство 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 соответствии с пунктом 4 статьи 35 ЗК РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев: отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка; отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса; отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Пунктом 2 статьи 552 ГК РФ установлено, что в случае, когда продавец является

собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

Статьей 273 ГК РФ установлено, что при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии с пунктом 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

Аналогичная правовая позиция зафиксирована в пункте 11 Обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 3(2016), утвержденного Президиумом Верховного суда Российской Федерации 19.10.2016, согласно которому поскольку принадлежащие одному собственнику объекты недвижимости и земельный участок, на котором они расположены, не могут выступать в обороте отдельно, не имеется оснований для государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на объекты недвижимости без государственной регистрации перехода к нему права собственности на земельный участок.

В данном случае Администрацией был проведен Аукцион по приватизации муниципального имущества, Аукцион по продаже земельного участка Администрацией не проводился.

Таким образом, у Администрации не было обязанности указывать в извещении о проведении Аукциона сведения, предусмотренные п.3 ст. 37, а также пп.4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку предметом Аукциона выступало право заключения договора купли-продажи нежилого здания и земельного участка, которые в свою очередь не могут выступать в обороте отдельно.

Довод Заявителя о том, что в извещении о проведении Аукциона организатором не был размещен проект договора купли-продажи земельного участка и проекта договора купли-продажи нежилого здания является необоснованным ввиду следующих обстоятельств.

Положения Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», а также положения Постановления Правительства РФ от 12.08.2002 № 585 «Об утверждении Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и Положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций акционерных обществ на специализированном аукционе» не содержат обязанности размещения в информационном сообщении о продаже государственного или муниципального имущества сведения о проекте договора.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия организатора торгов - Администрации Красноармейского муниципального района Саратовской области при проведении торгов по извещению № 150119/0552651/01 на право заключения договора купли-продажи нежилого здания общей площадью 556 кв. м, с кадастровым номером 64:16:150238:91 с земельным участком общей площадью 1947 кв. м, с кадастровым номером 64616:150238:90, категории земель населённых пунктов, с видом разрешённого использования – под магазины, расположенного по адресу: Саратовская область, Красноармейский муниципальный район, Каменское городское поселение, рабочий посёлок Каменский, ул. Советская, д. 37 В (Лот № 1), необоснованной.

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

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: