ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

414000, г. Астрахань, ул. Шаумяна, 47, а/я 267, тел (851-2) 39-05-80 e-mail: to30@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ № 105-НТ-04-16

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

28 декабря 2016 г. г. Астрахань

Комиссия Астраханского УФАС России по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», созданная приказом руководителя Астраханского УФАС России от 27.01.2015 №31-п, (далее – Комиссия), в составе:

председатель комиссии:

<...> - руководитель Управления;

члены комиссии:

<...> – начальник отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти;

<...> - специалист-эксперт отдела товарных рынков и естественных монополий,

в отсутствие надлежащим образом извещенной <...> (<...>) и ее представителя, в присутствии представителей администрации МО «Город Ахтубинск» (далее – Организатор торгов) (местонахождение: 416501, Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Андреева, 9) <...> (доверенность от 18.08.2016 № 44) и <...> (доверенность от 26.12.2016 № 70), рассмотрев жалобу <...> (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – администрации МО «Город Ахтубинск» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельных участков - лот № 2 «Земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:01:150101:3135, площадью 99 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Жуковского, 12 «а», на основании ст.18.1

Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Астраханское УФАС России 20.12.2016 поступила жалоба <...> (далее — Заявитель) на действия организатора торгов – администрации МО «Город Ахтубинск» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельных участков - лот № 2 «Земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:01:150101:3135, площадью 99 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Жуковского, 12 «а» (далее – открытый аукцион).

По мнению Заявителя, бездействие Организатора торгов при организации вышеуказанного аукциона, выразившееся в неразмещении информации о наличии обременения в отношении вышеуказанного земельного участка, нарушает требования нормативных правовых актов.

На основании вышеизложенного Заявитель просит рассмотреть жалобу по

существу.

Представитель Организатора торгов полагает, что при проведении Открытого аукциона правила его проведения нарушены не были.

В рассмотрении вышеназванной жалобы Управлением объявлялся перерыв до 10 час. 00 мин. 28.12.2016 в связи с необходимостью изучения документов и информации, полученной от Организатора торгов, в том числе размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Комиссия, изучив документы, представленные сторонами, и выслушав мнение присутствующей стороны, установила следующее.

Подготовка и организация 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, регулируются статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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 (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии со статьей 39.11 ЗК РФ и постановлением администрации МО «Город Ахтубинск» от 17.10.2016 № 1094 Организатором торгов объявлен открытый аукцион на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельных участков - лот № 2 «Земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:01:150101:3135, площадью 99 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Жуковского, 12 «а» путем размещения извещения о проведении такого аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (номер извещения: 191016/10832413/02 от 19.10.2016), в еженедельном издании Государственного летно-испытательного центра им. В.П.Чкалова «Испытатель» от 19.10.2016 № 41(1021) и на сайте Организатора торгов – www.adm-akhtubinsk.ru (19.10.2016).

Согласно части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально

допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 названного Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

В соответствии с опубликованным Организатором торгов извещением Открытый аукцион был назначен на 18.11.2016 в 15 час. 30 мин. по местному времени по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Щербакова, 14, кабинет 225.

Как следует из пояснений представителей Организатора торгов и протокола подведения итогов аукциона на право заключения договора купли-продажи на земельный участок из земель населенных пунктов, находящийся в муниципальной собственности от 24.11.2016, по решению заместителя главы администрации МО «Город Ахтубинск»-начальника муниципального учреждения <...> и с согласия членов комиссии дата и время проведения аукциона были перенесены на 14 час. 00 мин. 22.11.2016, а затем последующее проведение аукциона было перенесено на 13 час. 30 мин. 24.11.2016.

24.11.2016 двое из трех участников аукциона, а именно: <...> (номер выданной карточки «1») и <...> (номер выданной карточки «3»), на проведение аукциона не явились. Победителем был признан участник аукциона, которому была выдана карточка под номером «2» (Заявитель), как предложивший 24.11.2016 более высокую цену предмета аукциона – 12 858 270 руб.

Заявитель указал в своей жалобе, что на земельном участке, являющемся предметом данных торгов, расположено строение — магазин, принадлежащий <...>, который также принимал участие в вышеуказанных торгах. По мнению Заявителя, при наличии на данном земельном участке объекта, препятствующего использованию такого участка, Организатор торгов не вправе проводить торги по продаже вышеназванного земельного участка.

Однако Комиссия считает данный довод Заявителя несостоятельным по следующим основаниям.

В силу подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 ЗК РФ и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Согласно пункту 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

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, сервитута, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК и иными законами (пункт 1 статьи 131 ГК РФ).

Комиссия полагает, что здания, строения, сооружения, указанные в подпункте 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ должны быть не просто расположены на земельном участке, а напротив, факт их там нахождения должен иметь какое-либо правовое обоснование, позволяющее говорить о необходимости соблюдения прав лица, которому они принадлежат. Данная позиция подтверждается судебной практикой (постановления Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16.06.2014 по делу № А33-10743/2013, от 10.06.2014 по делу № А33-9839/2013, от 12.05.2014 по делу № А33-9636/2013; постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.07.2016 по делу № А52-1907/2015).

Поскольку доказательств наличия зарегистрированного за кем-либо вещного или иного права на здание магазина, расположенного на рассматриваемом

земельном участке, в материалах жалобы отсутствуют и Заявителем не представлены, Комиссия приходит к выводу о том, что оснований для применения положений подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ в рассматриваемом случае не имеется.

В свою очередь, наличие не принадлежащего кому-либо на праве собственности, ином вещном или другом праве здания магазина на рассматриваемом земельном участке не ограничивает возможность иных потенциальных участников участвовать в торгах на право заключения договора купли-продажи такого земельного участка.

Таким образом, заявленное Заявителем основание не является в рассматриваемом случае препятствием в заключении договора купли-продажи земельного участка на конкурентной основе.

Изложенная правовая позиция согласуется с многочисленной судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.12.2016 № Ф02-6667/2016 по делу № А33-5336/2016; Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 10.11.2016 по делу № А11-13473/2015 и т.д.). Изложенное также указывает на отсутствие оснований для включения в вышеуказанное извещение сведений об ограничениях прав на рассматриваемый земельный участок.

К аналогичным выводам Комиссия приходит и по земельным участкам, находящимся по адресам: Астраханская область, Ахтубинский район, г. Ахтубинск, ул. Иванова (кадастровый номер <...> :01:150101:3146) и Микрорайон-1, в районе дома № 8 (кадастровый номер <...> :01:150101:3156).

На основании вышеизложенного, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – администрации МО «Город Ахтубинск» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельных участков - лот № 2 «Земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:01:150101:3135, площадью 99 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Жуковского, 12 «а», необоснованной.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>

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