

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:<...>.

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ООО «РАДОС» (вх.№733 от 13.02.2017) на действия организатора торгов - Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (далее - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами») при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельного участка (<http://torgi.gov.ru>, извещение №291216/18283703/03 от 29.12.2016, лот №2 - право заключения договора аренды земельного участка из земель особо охраняемых территорий и объектов, имеющего кадастровый номер <...> :20:0015504:23, разрешенное использование: под базу отдыха), в присутствии директора ООО «РАДОС», представителя Организатора торгов; ...

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/22-2017/514 от 13.02.2017) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы назначено на 21.02.2017 в 11:45, состоялось в указанное время.

Доводы жалобы ООО «РАДОС» сводятся к следующему.

Извещением №291216/18283703/03 от 29.12.2016 Организатор торгов известил о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель особо охраняемых территорий и объектов, имеющего кадастровый номер <...> :20:0015504:23, разрешенное использование: под базу отдыха, ежегодная арендная плата; начальная цена: 156205 руб., местонахождение: Республика Карелия, Прионежский район, кадастровый номер <...> :20:0015504:23 (лот №2).

В извещении №291216/18283703/03 Лот №2 в графе «Права на участок, ограничения прав» указано на их отсутствие. При этом в документации к аукциону (извещение) указано, что на участке расположены бесхозные постройки. Эти же строения видны на публичной кадастровой карте при включении режима космических снимков.

08.02.2017 Заявитель произвел осмотр земельного участка, являющегося предметом торгов по лоту №2 и обнаружил, что на нем размещены строения.

Впоследствии, просмотрев в сети интернет объявления о продаже земельных участков, перейдя по ссылке <http://bispro.ru/zemelni-uchastok-i-qa> Заявитель обнаружил, что те же самые «бесхозные постройки» продаются иным лицом (что свидетельствует о наличии правообладателя таких построек).

В соответствии со статьей 225 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), бесхозные недвижимые вещи подлежат учету органом местного самоуправления, на территории которого находятся данные объекты.

В обоснование своей позиции Заявитель ссылается на Постановление Президиума ВАС РФ от 02.07.2013 №1150/13 по делу №А26-24747/2011, где суд пришел к выводу, что объект недвижимости нельзя признать бесхозный лишь потому, что владелец не зарегистрировал право собственности на него.

По мнению ООО «РАДОС», указание в документации по обжалуемому аукциону (лот №2) факта наличия бесхозных построек должно подтверждаться соответствующими документами органа местного самоуправления, однако такие документы отсутствуют.

Заявитель считает, что предоставление Организатором аукциона недостоверных сведений о

предмете торгов, неполной/противоречивой информации относительно наличия обременений на земельный участок не позволяет потенциальным участникам торгов определить свой интерес к проводимым торгам, является основанием для их отмены.

Учитывая изложенное, ООО «РАДОС» просит выдать Организатору торгов предписание об аннулировании аукциона (извещение №291216/18283703/03) по лоту №2.

На рассмотрении настоящей жалобы представитель ООО «РАДОС» поддержал вышеуказанные доводы; подтвердил тот факт, что до подведения итогов аукциона по лоту №2 ему было известно о наличии обременений в отношении обжалуемого земельного участка, также им был произведен самостоятельный осмотр земельного участка; указал, что отсутствие информации о правообладателе «бесхозных построек» помешало Обществу сделать следующий (решающий) шаг в аукционе. Отметил, что, с одной стороны, у будущего арендатора (победитель аукциона) есть возможность демонтажа «бесхозных построек», расположенных на арендуемом земельном участке, с другой стороны, осуществление указанных действий может привести к подаче имущественного иска со стороны правообладателя таких построек.

Организатор торгов представил письменные возражения на жалобу (исх.№б/н от 16.02.2017, вх. №817 от 16.02.2017), считает жалобу ООО «РАДОС» необоснованной.

В обоснование своих доводов ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» сообщило следующее.

В целях реализации полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, распоряжением Правительства Республики Карелия от 30.12.2015 №827р-П, создано ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Распоряжением Государственного комитета Республики Карелия по управлению государственным имуществом и организации закупок от 28.12.2016 №2369/20р ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» было поручено организовать открытый аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, в том числе, земельного участка с КН 10:20:0015504:23 (лот №2).

29.12.2016 на сайте www.torgi.gov.ru ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» опубликовано извещение №291216/18283703/03 о проведении открытого аукциона, в том числе в отношении земельного участка с КН 10:20:0015504:23 (лот №2). В извещении о проведении торгов, аукционной документации в отношении данного земельного участка были указаны ограничения, - нахождение на участке «безхозных» построек.

Организатор торгов установил, что право собственности или иные права на строения, расположенные на земельном участке с КН 10:20:0015504:23, не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

Нахождение на земельном участке бесхозных построек не препятствует использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным видом использования, - под базу отдыха.

В полномочия ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» не входит принятие на учет бесхозной недвижимой вещи, подача заявления о принятии на учет бесхозной недвижимой вещи в органы, осуществляющие государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним.

На рассмотрении настоящей жалобы представитель Организатора торгов поддержала вышеизложенную позицию, отметила, что, заключив договор аренды земельного участка по лоту №2, арендатор вправе требовать устранения всех препятствий для его использования, в том числе, по сносу и освобождению земельного участка от «бесхозных» построек.

Участвующий в рассмотрении жалобы победитель аукциона по лоту №2 Сосновский В.Е. также высказал свою позицию по жалобе; отметил, что о наличии обременений узнал из содержания извещения о проведении торгов, также указанную информацию отследил через сайт публичной кадастровой палаты; считает, что в действиях организатора торгов отсутствуют нарушения

организации и проведения торгов, требуемая информация о предмете аукциона была доведена до сведения неопределенного круга лиц. Наличие обременений не препятствовало подаче заявки на участие в аукционе и непосредственному участию в аукционе (повышению шага аукциона).

Иные участники аукциона, присутствующие на рассмотрении жалобы, поддержали позицию ООО «РАДОС», также указали, что о наличии обременений на земельный участок по лоту №2 им было известно.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.forgi.gov.ru размещено информационное сообщение от 29.12.2016 №291216/18283703/03 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельного участка (всего 5 лотов).

Организатор торгов - Государственное казенное учреждение Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (185031, ПК, г. Петрозаводск, наб.Варкауса, д.3).

Уполномоченный орган - Государственный комитет по управлению государственным имуществом и организации закупок.

Основание проведения аукциона - решение Государственного комитета по управлению государственным имуществом и организации закупок №2369/20р от 28.12.2016.

Форма торгов - аукцион, открытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений по цене.

Прием заявок: с 09.01.2017 09.00 по 09.02.2017 17.15.

Дата проведения аукциона - 13.02.2017 в 10.00.

Права на земельные участки - государственная собственность не разграничена.

Для участия в аукционе вносится задаток на р\счет № 40302810000002000002 в Отделение-НБ Республики Карелия, БИК 048602001, получатель - Управление Федерального казначейства по Республике Карелия (Государственное казенное учреждение Республики Карелия «Управление земельными ресурсами», л/с 05062023620), ИНН 1001304469, КПП 100101001, КБК 0, ОКТМО 0). Назначение платежа - задаток для участия в аукционе по продаже земельного участка, аренде (указать номер Лота, местоположение или кадастровый номер).

Разделом 1.5 извещения о проведении аукциона предусмотрено право на получение дополнительной информации, более подробное ознакомление с условиями аукциона, техническими условиями подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также с предельными допустимыми параметрами разрешенного строительства объекта капитального строительства в ГКУ РК «Управление земельными ресурсами»: пн, ср, пт 9:00-13:00, вт, чт 14:00-17:15, контактный телефон: (8-8142) 59-98-50.

Характеристики предметов аукционов содержатся в разделе 1.5 извещения о проведении аукциона.

Лот №2 - право заключения договора аренды земельного участка из земель особо охраняемых территорий и объектов, имеющего кадастровый номер <...> :20:0015504:23, разрешенное использование: под базу отдыха.

Ограничения и обременения: установлено ограничение и особые условия использования земельного участка в связи с его расположением в водоохранной и прибрежно-защитной полосе оз.Кончозеро и оз.Укш-озеро. На участке расположены бесхозные постройки.

Местоположение земельного участка: Прионежский район.

Площадь земельного участка: 3858 кв.м.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: начальный размер годовой арендной платы: 156205 руб.

«Шаг аукциона», который остается неизменным на протяжении аукциона: 4686 руб.

Сумма задатка, вносимого для участия в аукционе: 31241 руб.

Срок аренды земельного участка - 9 лет.

Заслушав доводы представителей Заявителя, Организатора торгов, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, 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.

Таким образом, возможность обращения с жалобой и рассмотрение ее именно в порядке, установленном в статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», определяется наличием реального (а не мнимого) нарушения или действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате несоблюдения порядка организации и проведения торгов.

Жалоба ООО «РАДОС» соответствует формальным требованиям, установленным статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»; основания для возврата жалобы, установленные частью 9 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» отсутствуют; Заявитель участие в обжалуемых торгах принимал, заявку подавал, при этом обжалует порядок размещения информации о проведении торгов в части ненадлежащего описания обременений/прав на земельный участок, выставленный на аукцион по лоту №2.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 ЗК РФ. Указанный порядок предоставления земельных участков является единым вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»),

В пункте 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.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ

На основании подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, среди прочего, сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

Комиссией Карельского УФАС России установлено, что открывая на сайте www.torgi.gov.ru извещение №291216/18283703/03, сайт автоматически формирует и предлагает для скачивания извещение (в отношении всех 5-ти лотов) в формате RTF, либо PDF (информация формируется на дату скачивания). Заявителем представлено сформированное таким образом извещение от 08.02.2017 (время 15:06), где в отношении лота №2 в графе «Права на участок, ограничения прав»: указано, что таковых «нет».

Скачивая данное извещение на дату вынесения решения, Комиссия Карельского УФАС России также установила, что в отношении обременений по лоту №2 формируется аналогичная информация.

Вместе с тем, Комиссия Карельского УФАС России отмечает следующее.

Извещение №291216/18283703/03 на сайте www.torgi.gov.ru содержит следующие вкладки: «Общие», «Лоты(5)»; «Документы», «Изменения», «Разъяснения»; «Жалобы».

Таким образом, пользователям сайта, в том числе, потенциальным участникам аукциона, доступна возможность просмотра информации по каждому лоту.

В извещении №291216/18283703/03 при клике на вкладку «лоты» отображается 5 лотов; кликая на лот №2 открываются общие сведения о предмете лота №2 <https://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18885917&lotId/18886678&prevPageN=0>, где в графе «Описание прав и ограничений» указано, что земельный участок расположен в водоохранной и прибрежно-защитной полосе оз.Кончозеро и оз.Укш-озеро. На участке расположены бесхозные постройки.

В извещении №291216/18283703/03 при клике на вкладку «документы» отображается информация о размещении Организатором торгов 5 документов, в том числе «Извещение» (тип документа), имя файла «извещение Прионежье Аукцион.docx», размер 25 Кб, дата прикрепления 29.12.2016. При открытии указанного документа становится доступна информация о проведении аукциона по всем пяти лотам (общие положения, порядок внесения задатка, порядок приема заявок на участие в аукционе, порядок проведения аукциона; характеристики предметов аукционов). В разделе 1.5 извещения «Характеристики предметов аукционов» в отношении лота №2 указано на наличие ограничений и обременений: установлено ограничение и особые условия использования земельного участка в связи с его расположением в водоохранной и прибрежно-защитной полосе оз.Кончозеро и оз.Укш-озеро. На участке расположены бесхозные постройки.

Таким образом, Организатором торгов обеспечено размещение сведений о наличии прав/ограничений на земельный участок по лоту №2, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, как сам Заявитель, так и иные участники аукциона, в том числе победитель, на рассмотрении жалобы сообщили, что на момент подачи заявок на участие в аукционе по лоту №2 им было известно о наличии обременений (наличии строений - бесхозных построек) в отношении рассматриваемого земельного участка. Более того, сам Заявитель, до подведения итогов аукциона, произвел самостоятельный осмотр земельного участка по лоту №2, убедившись в наличии на участке таких строений.

Согласно Протоколу о проведении открытого аукциона от 13.02.2017, на участие в аукционе по лоту №2 поступило 6 заявок, наименование заявителей согласно протоколу:

1. Сиянский Ю.Г.,
2. Сосновская М.В. в лице Сосновского В.Е.,
3. Синявский А.В.,
4. ООО «Строительные инвестиции» в лице Баранцева А.О.,
5. Козлов А.М.,
6. ООО «РАДОС» в лице Козлова Д.А.

Победителем аукциона по лоту №2 признан участник под №2 - Сосновская М.В. в лице Сосновского В.Е. с ценой 334 273,00 руб. в год.

Предпоследнее предложение о цене предмета аукциона по лоту №2 было сделано ООО «РАДОС» (участник №6), - 329 587,00 руб. в год.

Таким образом, как для Заявителя, так и для иных участников аукциона, наличие сведений об имеющихся обременениях на земельном участке (бесхозных построек) не явилось препятствием для подачи заявок на участие в аукционе, не лишало участников возможности делать шаги аукциона.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 2 статьи 39.11 ЗК РФ, земельный участок не может быть предметом аукциона в случае, 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 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Организатор торгов не отрицает, что на земельном участке с КН 10:20:0015504:23 расположены постройки, более того информация о наличии строений (бесхозных построек) была указана в извещении о проведении аукциона.

Исходя из норм ГК РФ (ст. ст. 131, 219, 223, 234 ГК РФ), право на недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации.

Согласно пункта 1 статьи 225 ГК РФ бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался.

Пунктом 3 статьи 225 ГК РФ установлено, что бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. По истечении года со дня постановления бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Поскольку право собственности или иные права на строения, расположенные на земельном участке по лоту №2, не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, у Организатора торгов отсутствовали основания для указания иной информации, нежели указания о наличии «бесхозных построек».

Кроме того, пунктом 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» установлено, что к вопросам местного значения муниципального района относятся, в том числе и владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района.

В полномочия Организатора аукциона не входит принятие на учет бесхозной недвижимой вещи, подача заявления о принятии на учет бесхозной недвижимой вещи в органы, осуществляющие государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним.

Оценив вышеизложенное, Комиссия Карельского УФАС России пришла к выводу, что потенциальным участникам аукциона была предоставлена вся имеющаяся у Организатора торгов информация о предмете торгов (лот №2), потенциальные участники аукциона не были лишены права осмотра земельного участка, направления запросов в адрес Организатора торгов с целью определения действительно интереса в приобретении в аренду спорного земельного участка, а также принятия решения об участии, либо неучастии в торгах с учетом имеющихся на земельном участке обременений.

Заявитель имел возможность принимать участие в аукционе и реализовал ее, подав заявку, был допущен к участию в аукционе; действия Организатора торгов, связанные с нарушением установленного ЗК РФ порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах до подведения итогов аукциона не обжаловал; за разъяснениями к Организатору торгов не обращался.

Фактически подача заявки на участие в аукционе и необжалование действий Организатора торгов до подведения итогов аукциона свидетельствует о том, что участники аукциона были согласны со всеми условиями (содержанием) аукционной документации.

Заявителем не доказан факт принадлежности строений, расположенных на земельном участке по лоту №2, иным гражданам или юридическим лицам.

Представленное ООО «РАДОС» объявление и фотографии не являются надлежащим доказательством в подтверждение принадлежности имущества какому-либо лицу. Кроме того, исходя из содержания объявления о продаже земельного участка 1 Га с имеющимися строениями под базу отдыха <http://bispro.ru/zemelnyi-uchastok-1> -да следует, что продаже подлежит иной земельный участок с кадастровым номером 10:20:0015504:82 и имеющиеся на его территории постройки. Предметом обжалуемых торгов является земельный участок с кадастровым номером 10:20:0015504:23 площадью 3858 кв.м.

Также Комиссия Карельского УФАС России отмечает, что вопросы дальнейшего использования земельного участка с учетом имеющихся на них бесхозных построек (после заключения договора) не затрагивают права и законные интересы Заявителя, победителю торгов известно о наличии обременений.

Вышеизложенные обстоятельства свидетельствуют о необоснованности доводов Заявителя о наличии в действиях Организатора торгов нарушений порядка проведения аукциона (извещение №291216/18283703/03 от 29.12.2016, лот №2).

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «РАДОС» (вх.№733 от 13.02.2017) действия организатора торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельного участка (<http://torgi.gov.ru>, извещение №291216/18283703/03 от 29.12.2016, лот №2 - право заключения договора аренды земельного участка из земель особо охраняемых территорий и объектов, имеющего кадастровый номер <...> :20:0015504:23, разрешенное использование: под базу отдыха) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии

Члены Комиссии

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.