

Исх. № АЯ-04/9754 от 04.08.2022 г.

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)
Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)
<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя Палаты имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан – <...> – (должностное лицо) (председатель), представителя заявителя ОАО «Шаймурзинское сельхозпредприятие им. А.Ш. Абдреева» – <...> – (должностное лицо) (доверенность от 01.07.2022г. №01/07), рассмотрев в режиме видеоконференции жалобы заявителя ОАО «Шаймурзинское сельхозпредприятие им. А.Ш. Абдреева» (вх. №9219/ж, 9220/ж, 9221/ж, 9222/ж от 15.07.2022г.) на действия организатора торгов Палаты имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан при проведении открытых аукционов в электронной форме на право заключения договора хранения с правом использования в отношении бесхозяйного недвижимого имущества №21000028410000000020, №21000028410000000021, №21000028410000000022, №21000028410000000023,

УСТАНОВИЛА:

Организатор торгов – Палата имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан.

Извещение №21000028410000000020 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора хранения с правом использования в отношении бесхозяйного недвижимого имущества размещено на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> 17.06.2022г.

Предмет торгов: Нежилое здание «гараж», этаж 1, кадастровый №16:17:160103:482, 1978 года постройки, площадью 549 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский район, Старошаймурзинское сельское поселение, с. Старое Шаймурзино.

Начальная цена – 17 840,28 рублей.

Извещение №21000028410000000021 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора хранения с правом использования в отношении бесхозяйного недвижимого имущества размещено на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> 17.06.2022г.

Предмет торгов: Нежилое здание «склад для удобрения», этаж 1, кадастровый №16:17:160402:354, 1976 года постройки, площадью 910,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский район, Старошаймурзинское сельское поселение, с. Старое Шаймурзино.

Начальная цена – 29 597,22 рублей.

Извещение №21000028410000000022 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора хранения с правом использования в отношении бесхозяйного недвижимого имущества размещено на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> 17.06.2022г.

Предмет торгов: Нежилое здание «коровник на 200 голов», этаж 1, кадастровый №16:17:160402:350, 2007 года постройки, площадью 2565,3 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский район, Старошаймурзинское сельское поселение, с. Старое Шаймурзино

Начальная цена – 55 583,33 рублей.

4) Извещение №21000028410000000023 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора хранения с правом использования в отношении бесхозяйного недвижимого имущества размещено на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> 17.06.2022г.

Предмет торгов: Нежилое здание «ангар», этаж 1, кадастровый №16:17:160402:355, 1976 года постройки, площадью 791 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский район, Старошаймурзинское сельское поселение, с. Старое Шаймурзино.

Начальная цена – 30 319,44 рублей.

Суть жалоб, по мнению заявителя, в информации о проведении торгов содержится недостоверная информация в части указания того, что недвижимое имущество является бесхозяйным, пользователей в отношении него не имеется, так как пользователем реализуемого имущества является ОАО «Шаймурзинское сельхозпредприятие им. А.Ш. Абдреева».

Жалоба заявителя подлежит рассмотрению в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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 18.07.2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Основание для проведения аукционов: Постановление Исполнительного комитета Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан от 10.06.2022г. №309 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора хранения с правом использования в отношении бесхозяйного недвижимого

имущества», Постановление Исполнительного комитета Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан от 10.06.2022г. №310 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора хранения с правом использования в отношении бесхозяйного недвижимого имущества», Постановление Исполнительного комитета Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан от 10.06.2022г. №311 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора хранения с правом использования в отношении бесхозяйного недвижимого имущества», Постановление Исполнительного комитета Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан от 10.06.2022г. №312 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора хранения с правом использования в отношении бесхозяйного недвижимого имущества».

В соответствии с аукционной документацией организатором торгов установлено, что настоящая документация об аукционе разработана в соответствии ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции Федерального закона от 17.07.2009 № 173-ФЗ), ст.ст. 209, 212, 215, 235 Гражданского кодекса РФ, ст.ст. 50 – 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 01.05.2019) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров аренды безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения извещения приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 225 Гражданского кодекса Российской Федерации бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался.

Частью 2 статьи 225 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что если это не исключается правилами настоящего Кодекса о приобретении права собственности на вещи, от которых собственник отказался (статья 226), о находке (статьи 227 и 228), о безнадзорных животных (статьи 230 и 231) и кладе (статья 233), право собственности на бесхозяйные движимые вещи может быть приобретено в силу приобретательной давности.

В соответствии с частью 3 статьи 225 Гражданского кодекса Российской Федерации бесхозяйные 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 постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет, а в случае постановки на учет линейного объекта по истечении трех месяцев со дня

постановки на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Бесхозная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

Процедура постановки на учет бесхозного имущества регламентируется приказом Министерства экономического развития РФ от 10.12.2015 № 931 «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозных недвижимых вещей».

Согласно пункту 3 Приказа на учет принимаются здания, сооружения, помещения (далее - объекты недвижимого имущества), которые не имеют собственников, или собственники которых неизвестны, или от права собственности на которые собственники отказались.

В случае если сведения об объекте недвижимого имущества отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, принятие на учет такого объекта недвижимого имущества в качестве бесхозного осуществляется одновременно с его постановкой на государственный кадастровый учет в порядке, установленном Законом.

Пунктом 9 Приказа установлено, что принятие на учет объекта недвижимого имущества осуществляется путем внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденным в соответствии с частью 7 статьи 7 Закона.

Согласно пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

На основании статьи 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что организатором торгов в отношении нежилого имущества подготовлена техническая документация, осуществлены запросы из реестров публичной собственности, в Регистрирующий орган поданы заявления о постановке на учет.

Указанные объекты ставились на учет в качестве бесхозного имущества с одновременной постановкой на кадастровый учет. Для этого органом местного

самоуправления, на территории которого находились данные объекты недвижимости, представлены регистрирующему органу заявление с приложенным комплектом документов, подтверждающих, что объект недвижимого имущества является бесхозным. Учитывая изложенное регистрирующий орган принял объекты недвижимого имущества на учет в качестве бесхозных.

В соответствии с представленными Палатой выписками из Единого государственного реестра недвижимости все реализуемое организатором торгов недвижимое имущество принято на учет как бесхозный объект недвижимости, а именно:

1) Извещение №21000028410000000020, предмет торгов: Нежилое здание «гараж», этаж 1, кадастровый №16:17:160103:482, 1978 года постройки, площадью 549 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский район, Старошаймурзинское сельское поселение, с. Старое Шаймурзино, принят на учет как бесхозный объект 21.04.2022г.

2) Извещение №21000028410000000021, предмет торгов: Нежилое здание «склад для удобрения», этаж 1, кадастровый №16:17:160402:354, 1976 года постройки, площадью 910,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский район, Старошаймурзинское сельское поселение, с. Старое Шаймурзино, принят на учет как бесхозный объект 04.04.2022г.

3) Извещение №21000028410000000022, предмет торгов: Нежилое здание «коровник на 200 голов», этаж 1, кадастровый №16:17:160402:350, 2007 года постройки, площадью 2565,3 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский район, Старошаймурзинское сельское поселение, с. Старое Шаймурзино, принят на учет как бесхозный объект 22.02.2022г.

4) Извещение №21000028410000000023, предмет торгов: Нежилое здание «ангар», этаж 1, кадастровый №16:17:160402:355, 1976 года постройки, площадью 791 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, Дрожжановский район, Старошаймурзинское сельское поселение, с. Старое Шаймурзино, принят на учет как бесхозный объект 21.04.2022г.

Вместе с тем, учитывая нормы части 3 статьи 225 Гражданского кодекса Российской Федерации о том, что орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь только по истечении года со дня постановления бесхозной недвижимой вещи на учет, на момент размещения извещений о проведении торгов, а также рассмотрения жалоб заявителя, все недвижимые объекты не имели собственников.

Учитывая вышеизложенное Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что реализация права пользования в отношении бесхозного недвижимого имущества с заключением договора хранения является неправомерным, так как организатор торгов либо иной орган местного самоуправления не являются собственниками имущества.

Следовательно, право на выставление обжалуемого имущества на торги может появиться у Палаты имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан только после признания указанного

имущества муниципальным, а именно не ранее февраля-апреля 2023 года.

Кроме того, Комиссия отмечает, что заявителем в ходе перерыва в заседании представлены доказательства, а именно фото- и видео материалы, подтверждающие, что все выставленное на торги имущество на данный момент используется.

Частью 1 статьи 1 Приказа ФАС №67 установлено, что настоящие правила устанавливают порядок организации и 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 (далее - Правила) в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

Проведение обжалуемых торгов в соответствии с Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67 является неправомерным, так как в рассматриваемом случае собственником указанного имущества не является орган местного самоуправления.

Организатором торгов не представлено достаточных доказательств, подтверждающих правомерность проведения торгов.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, ОАО «Шаймурзинское сельхозпредприятие им. А.Ш. Абдреева» является лицом, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов, так как заявитель непосредственно использует имущество, в подтверждение чего были представлены фото- и видео материалы.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу об обоснованности доводов заявителя.

Организатором торгов нарушены требования части 1 статьи 1 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобы заявителя ОАО «Шаймурзинское сельхозпредприятие им. А.Ш. Абдреева» (вх. №9219/ж, 9220/ж, 9221/ж, 9222/ж от 15.07.2022г.) на действия организатора торгов Палаты имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан при проведении открытых аукционов в электронной форме на право заключения договора хранения с правом использования в отношении бесхозного недвижимого имущества №21000028410000000020, №21000028410000000021, №21000028410000000022, №21000028410000000023 обоснованными.

Признать организатора торгов Палату имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан нарушившим требования части 1 статьи 1 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Выдать организатору торгов Палате имущественных и земельных отношений Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан предписание об устранении нарушений действующего законодательства.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)