

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ ПО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Спасская ул.д.8, г. Ульяновск 432970 ГСП, тел. 41-32-03

www.ulyanovsk.fas.gov.ru, to73@fas.gov.ru

Исх. от №

РЕШЕНИЕ

02.03.2015

ДЕЛО № 11887/04-2015

г. Ульяновск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению жалоб в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», рассмотрев жалобу Л. (вх. от 20.02.2015 № 87/ОГ) на действия организатора торгов – Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Ульяновской области, а именно: кордона, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,2 кв. м, инв. № 73:244:002:001753360, лит. А, кадастровый номер <...> :17:030403:339, расположенного по адресу: Ульяновская область, Сурский район, квартал 65 Сурского лесничества,

УСТАНОВИЛА:

20.02.2015 в Ульяновское УФАС России поступила жалоба Л. на действия организатора торгов – Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Ульяновской области, а именно: кордона, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,2 кв. м, инв. № 73:244:002:001753360, лит. А, кадастровый номер <...> :17:030403:339, расположенного по адресу: Ульяновская область, Сурский район, квартал 65 Сурского лесничества. Извещение о проведении аукциона №260115/0041880/02 от 29.01.2015 размещено на сайте: www.torgi.gov.ru.

Как указано в жалобе, Л. 10.03.2009 заключен договор аренды лесного участка № 216 с Министерством лесного хозяйства, природопользования и экологии Ульяновской области о предоставлении в аренду лесного участка, площадью 0,4 га., зарегистрированном в государственном лесном реестре под номером 512-2008-12 и расположенном по адресу: Ульяновская область, МО «Сурский район», Сурское лесничество, Сурское участковое лесничество, квартал № 65, выдел 10.

29.01.2015 Департаментом государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области объявлены торги в форме открытого аукциона по продаже недвижимого имущества - Кордон, назначение: нежилое, 1-этажный, общая

площадь 68.2 кв. м, инв. № 73:244:002:001753360. лит. А, кадастровый номер <...> :17:030403:339. расположенный по адресу: Ульяновская область. Сурский район, квартал 65 Сурского лесничества, находящегося в собственности Ульяновской области.

Таким образом, объект недвижимого имущества - Кордон находится на территории арендуемого Л. лесного участка, зарегистрированном в государственном лесном реестре под номером 512-2008-12, а также на землях лесного фонда.

В соответствии со ст. 8 Лесного кодекса РФ лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности.

Согласно ст. 13 Лесного кодекса в целях использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов допускается создание лесной инфраструктуры (лесных дорог, лесных складов и других), которые после того, как отпадет надобность в них, подлежат сносу, а земли, на которых они располагались, - рекультивации.

Согласно п. 3 ст. 36 Лесного кодекса на лесных участках, предоставленных для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, допускается создание объектов охотничьей инфраструктуры в соответствии с федеральным законом об охоте и о сохранении охотничьих ресурсов. В состав таких объектов входят, в том числе, кордоны.

Исходя из смысла статей 13,36 Лесного кодекса на территории лесного фонда возможно возведение только временных сооружений, регистрация права собственности, на которые в законе установленном порядке невозможна. Данный вывод также подтверждает многочисленная судебная практика.

Согласно проекту договора купли-продажи, размещенному в сети Интернет по адресу: <http://www.dgizo.ulgov.ru/?id=61>, здание «Кордон» подлежит передаче в собственность за плату с выдачей соответствующего свидетельства о регистрации права собственности.

Согласно п. 3.3.5 проекта договора покупатель обязан осуществить государственную регистрацию перехода права собственности на имущество в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Департамент указывает на нахождение объекта на территории земель лесного фонда – квартал 65 Сурского лесничества.

Таким образом, договор купли-продажи, заключенный с победителем торгов, по смыслу ст. 168 ГК РФ будет являться ничтожным.

Согласно п. 12 Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и Положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.08.2002 N 585 (ред. от 03.03.2012), в день определения участников аукциона, указанный в информационном сообщении о проведении аукциона, продавец рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на

основании выписки (выписок) с соответствующего счета.

Соответственно, Департаментом незаконно установлен срок поступления задатка на расчетный счёт – не позднее 24.02.2015, т.е. не позднее даты окончания приема заявок, а не даты рассмотрения заявок и определения участников.

Заявитель просит:

- приостановить торги;
- признать организацию и проведение торгов незаконными;
- отменить проведение торгов.

Содержание жалобы, а также вся информация о процессуальных действиях, осуществляемых Комиссией при её рассмотрении, опубликована на официальном сайте Ульяновского УФАС России: <http://ulyanovsk.fas.gov.ru/> в разделе «Новости», а также на официальном сайте торгов: www.torgi.gov.ru.

На рассмотрении жалобы Л. поддержал жалобу в полном объеме.

Представитель Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области на рассмотрении жалобы факт нарушения не признала, пояснила следующее.

В собственности Департамента находится объект недвижимого имущества - кордон с кадастровым (условным) номером 73:17:030403:339, о чем в ЕГРП 10.03.2011 сделана запись регистрации № 73-73-10/002/2011-327, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 73-АА № 151107 от 10.03.2011.

Департаментом принято решение о приватизации кордона (распоряжение ДГИЗО от 27.01.2015 № 88-р).

Извещение о проведении аукциона №260115/0041880/02 от 29.01.2015 размещено на сайте: www.torgi.gov.ru.

В соответствии с п. «б» ч. 3 Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и Положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе, утверждённого Постановлением Правительства РФ от 12.08.2002 N 585 (ред. от 03.03.2012), продавец определяет размер, срок и условия внесения задатка физическими и юридическими лицами, намеревающимися принять участие в аукционе, а также иные условия договора о задатке. В соответствии с ч. 12 вышеуказанного Положения в день определения участников аукциона, указанный в информационном сообщении о проведении аукциона, продавец рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета (счета продавца). Таким образом, указание Л<...>. на незаконность

установления срока поступления задатка не обоснованна.

Вопрос перехода прав на земельный участок при отчуждении находящегося на нем недвижимого имущества регулируется положениями ст.552 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ. Ст. 552 ГК РФ не указывает на последствия заключения договора купли-продажи недвижимости без передачи покупателю права собственности на земельный участок. П. 1 ст.35 ЗК РФ указывает, что при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Право собственности Ульяновской области на кордон с кадастровым (условным) номером 73:17:030403:339 в установленном законом порядке не оспорено и не признано незаконным.

В силу пункта 1 статьи 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Ссылка на то, что кордон является временным сооружением, также не обоснованна. Согласно Градостроительному кодексу РФ к капитальным объектам относятся здания, строения, сооружения, объекты, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. Из перечня объектов, перечисленных в ч.1 ст.53 Федерального закона от 24.07.2009 N 209-ФЗ (ред. от 14.10.2014) "Об охоте и о сохранении охотничьих ресурсов и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015), кордон можно отнести к капитальным объектам. Временные постройки создаются на лесных участках, предоставленных для ведения охотничьего хозяйства. Целевое назначение, арендуемого Л. земельного участка, для ведения сельского хозяйства.

Кроме того, временные сооружения не подлежат обязательной паспортизации и права на них зарегистрированы быть не могут. Возможность нахождения на земельных участках из земель лесного фонда объектов недвижимости подтверждается и имеющейся судебной практикой (постановление ВАС РФ от 22.12.2009 № 10520/09 по делу № А55-11287/2008, решение Арбитражного суда Ульяновской области от 22.10.2013 по делу № А72-1 1311/2013).

1) Рассмотрев представленные материалы дела, комиссия приходит к выводу о необходимости признать жалобу Л. (вх. от 20.02.2015 № 87/ОГ) на действия организатора торгов – Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Ульяновской области, а именно: кордона, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,2 кв. м, инв. № 73:244:002:001753360, лит. А, кадастровый номер <...> :17:030403:339, расположенного по адресу: Ульяновская область, Сурский район, квартал 65 Сурского лесничества, необоснованной.

При этом Комиссия исходит из следующего.

10.03.2009 на основании Протокола о результатах лесного аукциона Министерства лесного хозяйства, природопользования и экологии Ульяновской области от 04.03.2009 между Министерством лесного хозяйства, природопользования и

экологии Ульяновской области и Л. заключен договор аренды лесного участка от 10.03.2009 № 216 (далее – договор аренды от 10.03.2009), площадью 0,4 га., зарегистрированном в государственном лесном реестре под номером 512-2008-12 и расположенном по адресу: Ульяновская область, МО «Сурский район», Сурское лесничество, Сурское участковое лесничество, квартал № 65, выдел 10. Срок действия договора аренды с 10.03.2009 по 10.03.2058.

По акту приема-передачи лесного участка в аренду от 10.03.2009 Л. принял от Министерства лесного хозяйства, природопользования и экологии Ульяновской области данный земельный участок.

На основании распоряжения Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области «Об условиях приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Ульяновской области» от 27.01.2015 № 88-р 29.01.2015 на сайте: www.torgi.gov.ru по адресу: <http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=8024093&lotId=8024312&prevPageN=5> размещено извещение №260115/0041880/02 от 29.01.2015 о проведении Департаментом государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области торгов в форме открытого аукциона по продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Ульяновской области, а именно: Кордона, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,2 кв. м, инв. № 73:244:002:001753360, лит. А, кадастровый номер <...> :17:030403:339, расположенного по адресу: Ульяновская область, Сурский район, квартал 65 Сурского лесничества.

Согласно ч. 4 ст. 18 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 24.11.2014) "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее – ФЗ № 178-ФЗ) продолжительность приема заявок на участие в аукционе должна быть не менее чем двадцать пять дней. Аукцион проводится не ранее чем через десять рабочих дней со дня признания претендентов участниками аукциона.

В извещении №260115/0041880/02 от 29.01.2015 установлена дата начала приёма заявок – 30.01.2015 и дата окончания приёма заявок – 24.02.2015.

Дата определения участников аукциона – 02.03.2015.

Дата проведения аукциона и подведения итогов: 18.03.2015 в 11-00.

Согласно п. 6 ч. 3 Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и Положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе, утверждённого Постановлением Правительства РФ от 12.08.2002 N 585 (ред. от 03.03.2012) (далее - Положение), продавец в соответствии с законодательством Российской Федерации при подготовке и проведении аукциона осуществляет следующие функции: определяет размер, срок и условия внесения задатка физическими и юридическими лицами, намеревающимися принять участие в аукционе (далее именуются - претенденты), а также иные условия договора о задатке.

В соответствии с ч. 6 Положения информационное сообщение о проведении

аукциона наряду со сведениями, предусмотренными Федеральным законом "О приватизации государственного и муниципального имущества", должно содержать сведения о размере задатка, сроке и порядке его внесения, назначении платежа, реквизитах счета, порядке возвращения задатка, а также указание на то, что данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

Из анализа извещения №260115/0041880/02 от 29.01.2015 следует, что «задаток перечисляется на специальный счёт Департамента госимущества по следующим реквизитам: ИНН – 7303003740, КПП – 732501001, УФК по Ульяновской области (Департамент государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области л/сч 05682202840), р/сч 40302810573082000001 в Отделение Ульяновск г. Ульяновск, БИК 047308001, назначение платежа: «Задаток на участие в аукционе по продаже имущества....Задаток должен поступить на указанный счёт по 24.02.2015 включительно».

В силу ч. 12 Положения в день определения участников аукциона, указанный в информационном сообщении о проведении аукциона, продавец рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета. По результатам рассмотрения документов продавец принимает решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе.

Соответственно, на дату определения участника аукциона задаток должен быть перечислен на счёт организатора торгов.

Таким образом, положения, установленные ч. 4 ст. 18 Федерального закона № 178-ФЗ, ч. 6, ч. 12 Положения организатором торгов соблюдены.

Кроме того, права заявителя не ущемлены, поскольку, 24.02.2015 Л. была подана заявка на участие в торгах, и 20.02.2015 осуществлена оплата задатка.

Сведения о недопуске заявителя к участию в торгах у Ульяновского УФАС России отсутствуют.

Соответственно, довод заявителя о необоснованности установления организатором торгов срока поступления задатка, следует признать необоснованным.

В соответствии с пунктом 4 Положения о территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденного приказом Федеральной антимонопольной службы России от 26 января 2011 г. N30, решение вопроса о правомерности или неправомерности определения в качестве предмета торгов – кордон, как недвижимое имущество, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,2 кв. м, инв. № 73:244:002:001753360, лит. А, кадастровый номер <...> :17:030403:339, расположенный по адресу: Ульяновская область, Сурский район, квартал 65 Сурского лесничества, право собственности на который Департаментом государственного имущества и земельных отношений Ульяновской

области зарегистрировано 10.03.2011, продажа которого в порядке приватизации может затронуть права заявителя, не отнесено к компетенции антимонопольного органа.

Данные вопросы подлежат разрешению в рамках гражданских правовых споров.

Руководствуясь статьями 18.1, 23, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Л. (вх. от 20.02.2015 № 87/ОГ) на действия организатора торгов – Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Ульяновской области, а именно: кордона, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,2 кв. м, инв. № 73:244:002:001753360, лит. А, кадастровый номер <...> :17:030403:339, расположенного по адресу: Ульяновская область, Сурский район, квартал 65 Сурского лесничества, необоснованной.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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