

Исх. №04-04/13776 от 28.10.2021 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:

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

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

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя организатора торгов МТУ РОСИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН И УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ – <...> – (должностное лицо) (доверенность от 27.09.2021 г.), в присутствии представителя заявителя ФНПЦ АО «НПО «Марс» – <...> – (должностное лицо) (доверенность №9/д-186 от 21.10.2021 г.), рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу заявителя ФНПЦ АО «НПО «Марс» (вх. 13769/ж от 12.10.2021 г.) на действия организаторов торгов МТУ РОСИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН И УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ при проведении аукциона по продаже недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности № 72452 размещенной на сайте <https://www.rts-tender.ru/>, №210921/0003530/02 размещенные на сайте <https://torgi.gov.ru>

УСТАНОВИЛА:

Извещение №210921/0003530/02 о проведении открытого аукциона на размещено на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> от 21.09.2021 г.

Организатор торгов – МТУ РОСИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН И УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

Предмет торгов: Артезианская скважина № 1, Артезианская скважина № 2 с прилегающим земельным участком, расположенным по адресу: Ульяновская область, р-н Старомайнский, Старомайнский лесхоз, с кадастровым номером 73:16:000000:86 площадью 43 268 +/-73 кв. м.

Дата и время публикации извещения: 21.09.2021 16:07

Дата начала приема заявок: 16.07.2021 г. в 09.00;

Дата окончания приема заявок: 18.10.2021 г. 09:00;

Дата рассмотрения заявок: 19.10.2021 г.

Место и срок подведения итогов: <https://i.rts-tender.ru>.

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проведены с нарушениями норм действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе не согласился, представил устные и письменные пояснения, а также документы по торгам, которые приобщены к материалам дела.

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.

Аукцион проводился в соответствии с Федеральным Законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», распоряжение МТУ Росимущества в Республике Татарстан и Ульяновской области от 20.09.2021 г. № 16-450-р «Об условиях приватизации недвижимого имущества, подлежащего продаже в соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации федерального имущества на 2020-2022 годы», Распоряжения Правительства РФ от 31.12.2019 № 3260-р «Об утверждении прогнозного плана приватизации федерального имущества и основных направлений приватизации федерального имущества на 2020 - 2022 годы» (вместе с «Прогнозным планом (программой) приватизации федерального имущества и основными направлениями приватизации федерального имущества на 2020 - 2022 годы»).

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

Относительно довода заявителя о том, что организатором торгов, имущество выставлено на торги неправомерно.

В соответствии со статьей 217 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества. При приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные данным Кодексом положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное.

Согласно части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Частью 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

В соответствии с частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки

могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

В соответствии с частью 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации Если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Согласно части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Во исполнение распоряжения МТУ Росимущества в Республике Татарстан и Ульяновской области от 20.09.2021 г. № 16-450-р «Об условиях приватизации недвижимого имущества, подлежащего продаже в соответствии с прогнозным

планом (программой) приватизации федерального имущества на 2020-2022 годы», Распоряжения Правительства РФ от 31.12.2019 № 3260-р <Об утверждении прогнозного плана приватизации федерального имущества и основных направлений приватизации федерального имущества на 2020 - 2022 годы> (вместе с "Прогнозным планом (программой) приватизации федерального имущества и основными направлениями приватизации федерального имущества на 2020 - 2022 годы") Артезианская скважина № 1, Артезианская скважина № 2 с прилегающим земельным участком, расположенным по адресу: Ульяновская область, р-н Старомайнский, Старомайнский лесхоз, с кадастровым номером 73:16:000000:86 площадью 43 268 +/-73 кв. м. выставлены на аукцион.

Согласно доводам заявителя, выставленный на торги земельный участок с артезианскими скважинами находится в постоянном бессрочном пользовании у ФНПЦ АО «НПО «Марс» на основании постановлений главы Старомайнского района Ульяновской области от 05.12.1997 года №347 и от 27.01.1998 года №23 и свидетельства о праве постоянного (бессрочного) пользования землей от 29.01.1998 года серии УЛО 16-01 №1398. На данном земельном участке расположена принадлежавшая заявителю на праве собственности туристическая база «Дельфин» (свидетельство о государственной регистрации права от 03.10.2006 года серия 73-АТ №479625. Также, являющиеся предметом аукциона артезианские скважины находятся в пользовании ФНПЦ АО «НПО «Марс» на основании договора аренды №78-1 от 20.06.2008 года и дополнительному соглашению к нему от 01.01.2020 года. Срок действия данного договора 21.12.2026 год. Кроме того, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости на указанном земельном участке имеются здания и сооружения туристической базы «Дельфин»

Таким образом, по мнению заявителя, организатором торгов указанный земельный участок выставлен на открытый аукцион с нарушением норм действующего законодательства, а именно п. 7, 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Представитель организатора торгов в ходе заседания Комиссии пояснил, что указанный аукцион проведен ввиду необходимости исполнения положений Распоряжения Правительства РФ от 31.12.2019 № 3260-р <Об утверждении прогнозного плана приватизации федерального имущества и основных направлений приватизации федерального имущества на 2020 - 2022 годы> (вместе с "Прогнозным планом (программой) приватизации федерального имущества и основными направлениями приватизации федерального имущества на 2020 - 2022 годы") в которое под позиций 42 включен земельный участок являющийся предметом аукциона.

Указанный список был составлен в период с 2017-2019 года и на момент его составления информации о наличии каких-либо зданий и сооружений на земельном участке в ЕГРН не было.

На участие в вышеуказанном аукционе поступила только одна заявка, ввиду чего, на основании статьи 18 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" указанный аукцион признан несостоявшимся.

В ходе заседания Комиссии Татарстанского УФАС России было установлено, что в

период с 2012 года по 2021 год ФНПЦ АО «НПО «Марс» неоднократно обращалось в адрес ТУ Росимущества по Ульяновской области, а также в адрес организатора торгов с заявлениями о предоставлении указанного земельного участка как в собственность, так и в аренду, однако в предоставлении земельного участка ФНПЦ АО «НПО «Марс» было отказано. Указанный отказ в настоящий момент обжалуется в Арбитражном суде Республики Татарстан номер дела А65-22150/2021.

Изучив представленные документы, пояснения сторон, Комиссия приходит к выводу, что в соответствии с пунктом 8 части 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации, в случае наличия на земельном участке зданий, сооружений, объекта незавершенного строительства, принадлежащих гражданам или юридическим лицам, такой земельный участок не может являться предметом торгов. Вместе с тем, организатором торгов, участок, являющийся предметом вышеуказанных торгов, был выставлен на аукцион. Наличие на данном участке сооружений подтверждается представленными документами.

Кроме того, Комиссия отмечает, что вопрос о предоставлении заявителю преимущественного права приобретения имущества, являющегося предметом торгов, не относится к компетенции антимонопольного органа и не может быть рассмотрен в рамках данного дела. Кроме того, отказ организатора торгов в предоставлении заявителю преимущественного права в получении имущества, в настоящий момент обжалуется в Арбитражном суде Республики Татарстан номер дела А65-22150/2021. Решение по делу, судом в настоящий момент не принято.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, довод заявителя признан обоснованным.

Организатором торгов нарушены требования пункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Относительно довода заявителя о том, что организатором торгов в аукционной документации не указано на обременение в виде заключенного договора аренды.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (Далее- Закон о приватизации) Под информационным обеспечением приватизации государственного и муниципального имущества понимаются мероприятия, направленные на создание возможности свободного доступа неограниченного круга лиц к информации о приватизации и включающие в себя размещение на официальном сайте в сети "Интернет" прогнозных планов (программ) приватизации государственного и муниципального имущества, решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества, информационных сообщений о продаже государственного и муниципального имущества и об итогах его продажи, ежегодных отчетов о результатах приватизации федерального имущества, отчетов о результатах приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, муниципального имущества.

В соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 15 Закона о приватизации Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, помимо прочего, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, сведения о наименовании

такого имущества и иные позволяющие его индивидуализировать сведения (характеристика имущества).

Согласно доводу жалобы, аукционная документация не содержит указание на наличие обременения на земельный участок в виде заключенного договора аренды №78-1 от 20.06.2008 года и дополнительному соглашению к нему от 01.01.2020 года. Срок действия данного договора 21.12.2026 год.

Представитель организатора торгов в ходе заседания Комиссии пояснил, что извещение действительно не содержит указания на наличие обременения. Указанное, связано с технической ошибкой, а также с тем, что лицу, размещающему указанное извещение о наличии договора аренды известно не было.

Комиссия Татарстанского УФАС России изучив опубликованную на сайте <https://torgi.gov.ru/> информацию о проведении торгов №210921/0003530/02 установила, что извещение о проведении торгов не содержит сведения о наличии обременения в виде договора аренды.

Таким образом, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу о признании довода жалобы обоснованным.

Заказчиком нарушены положения пункта 2 части 3 статьи 15 Закона о приватизации.

Учитывая, что выявленные нарушения действующего законодательства могли повлиять на результаты определения победителя по рассматриваемым торгам, Комиссия приняла решение выдать организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя ФНПЦ АО «НПО «Марс» (вх. 13769/ж от 12.10.2021г.) на действия организаторов торгов МТУ РОСИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН И УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ при проведении аукциона по продаже недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности № 72452 размещенной на сайте <https://www.rts-tender.ru/>, №210921/0003530/02 размещенные на сайте <https://torgi.gov.ru> обоснованной.

Признать уполномоченный орган организатора торгов МТУ РОСИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН И УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ нарушившим требования пункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации, пункта 2 части 3 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

Выдать организатору торгов МТУ РОСИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН И УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ предписание об устранении нарушений действующего законодательства.

4. Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления

Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства в отношении лиц, допустивших нарушение норм действующего законодательства Российской Федерации.

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

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

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

<...> – (должностное лицо)