

Исх. № АЯ-04/16516 от 23.12.2021 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

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

в присутствии представителя организатора торгов Палаты имущественных и земельных отношений Камско-Устьинского района Республики Татарстан – <...> – (должностное лицо) (<...> – (должностное лицо)), в присутствии представителя заявителя по доверенности – <...> – (должностное лицо) (доверенность от 15.02.2021г.), рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №16376/ж от 09.12.2021г.) на действия организатора торгов Палаты имущественных и земельных отношений Камско-Устьинского района Республики Татарстан при проведении аукциона по продаже муниципального имущества в электронной форме, объявление о проведении торгов № SALEEOA00004207, лот №1,

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении торгов № 251021/12543331/01 опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru/> 25.10.2021 г.

Организатор торгов - Палата имущественных и земельных отношений Камско-Устьинского муниципального района.

Предмет аукциона:

Лот №1 – Детский оздоровительный лагерь «Волга», 1989 года постройки, площадь 1001,8 кв.м.

Суть жалобы: организатором торгов неправомерно осуществляется порядок проведения аукциона, а именно в документации торгов не содержится существенных сведений о земельном участке, на котором расположен Детский оздоровительный лагерь «Волга» – не указаны категория и вид разрешенного использования земельного участка, его площадь и предполагаемый вид права пользования для победителя аукциона.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил устные и письменные пояснения и документы по существу дела.

Данная жалоба рассматривается 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) продавца государственного или муниципального имущества и (или) организатора продажи государственного или муниципального имущества, проводимой в электронной форме (далее в настоящей статье, а также в пункте 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона - организатор продажи), при проведении продажи государственного или муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» в порядке, установленном настоящей статьей.

Федеральный закон от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом.

Изучив доводы сторон, а также представленные сторонами документы и материалы, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к следующим выводам.

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

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

Согласно извещению от 25.10.2021г. о проведении аукциона по продаже муниципального имущества, опубликованному на сайте <https://torgi.gov.ru/>, организатором торгов указаны наименование и площадь реализуемого муниципального имущества: Детский оздоровительный лагерь «Волга», 1989 года постройки, площадь 1001,8 кв.м. Иные дополнительные характеристики отсутствуют.

В ходе рассмотрения жалобы заявитель пояснил, что отсутствие существенных сведений о категории и виде разрешенного использования земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, его площади и виде права пользования для победителя рассматриваемого аукциона, ввели заявителя в заблуждение, лишили возможности правильного оценивания инвестиционной привлекательности реализуемого имущества. Соответственно, при корректном заполнении организатором торгов сведений о недвижимости в рамках аукциона № 251021/12543331/01, исход торгов мог быть иным.

В силу части 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) 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.

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Таким образом, по общему правилу, установленному статьей 35 ЗК РФ, не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, строения, сооружения. Положения данных статей основаны на общем для гражданского и земельного права принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков.

В соответствии с частью 1 статьи 39.20 ЗК РФ 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 пояснениям организатора торгов, информационное сообщение о проведении аукциона по продаже муниципального имущества от 25.10.2021 содержит всю необходимую информацию, предусмотренную действующим законодательством. Кроме того, извещение содержит информацию о порядке ознакомления покупателей с иной информацией (п. 12) и получении разъяснений размещенной информации (п.13).

Также организатор торгов пояснил электронной площадкой sale.zakazrf.ru предусмотрена система обратной связи, согласно регламенту проведения торгов и инструкции покупателя претендент имеет право направить запрос на разъяснение документации.

Кроме того, в соответствии с разделом 7 инструкции для покупателя и согласно регламенту проведения электронных торгов перед началом формирования заявки рекомендуется ознакомиться с аукционной документацией.

Участник имел право в течении 30 дней получить дополнительную информацию, приехать и ознакомиться с имуществом, выставленном на электронных торгах, либо отозвать заявку не позднее срока окончания срока подачи заявок.

Согласно позиции организатора торгов пунктом 14 статьи 3 Закона о приватизации предусмотрено, что действие закона не распространяется на земельные участки, находящиеся в федеральной собственности.

Пунктом 4 статьи 35 ЗК РФ установлено, что отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу вместе с земельным участком, за исключением отчуждения здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 27 ЗК РФ ограничиваются в обороте земельные участки из состава земель лесного фонда.

Земельный участок, площадь 36 900 кв.м., на котором расположен детский оздоровительный лагерь «Волга» имеет категорию «земель лесного фонда» и разрешенный вид использования «заготовка древесины; заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов; заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений; ведение охотничьего хозяйства и осуществление охоты; ведение сельского хозяйства; осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности; осуществление рекреационной деятельности; строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений; строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов; осуществление религиозной деятельности», правообладателем является Российская Федерация.

В соответствии со статьей 74 Лесного Кодекса Российской Федерации собственник имущественного комплекса будет иметь преимущественное право на заключение договора аренды лесного участка, на новый срок без проведения торгов.

Вместе с тем, указанные выше сведения в документации аукциона по продаже муниципального имущества извещение № 251021/12543331/01 организатором торгов отражены не были.

Довод организатора торгов о возможности участниками аукциона направления запроса за разъяснениями, ознакомления с имуществом непосредственно на месте

его нахождения, а также возможности отзыва, направленной заявки на участие в торгах, Комиссией не может быть принят во внимание, так как указанные действия не являются обязательными и закрепленными нормами соответствующего закона. Вся необходимая информация по предмету торгов должна быть отражена организатором торгов в документации согласно требованиям статьи 15 Закона о приватизации.

Учитывая изложенное, у участников торгов, в том числе заявителя, отсутствовала возможность ознакомления со всеми существенными характеристиками предмета аукциона, сделать однозначный вывод и оценку об инвестиционной привлекательности реализуемого муниципального имущества.

Довод заявителя признан обоснованным.

Таким образом, Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу о нарушении организатором торгов пункта 2 части 3 статьи 15 Закона о приватизации.

Комиссия принимает решение о необходимости выдачи предписания об устранении нарушений действующего законодательства.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №16376/ж от 09.12.2021г.) на действия организатора торгов Палаты имущественных и земельных отношений Камско-Устьинского района Республики Татарстан при проведении аукциона по продаже муниципального имущества в электронной форме, объявление о проведении торгов № SALEEOA00004207, лот №1 (извещение о проведении торгов № 251021/12543331/01 опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru/>) обоснованной.

Признать организатора торгов – Палаты имущественных и земельных отношений Камско-Устьинского района Республики Татарстан нарушившим требования пункта 2 части 3 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «О приватизации государственного и муниципального имущества».

3. Выдать предписание об устранении выявленных нарушений.

4. 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)