

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА

№ 31/05-АМЗ-2017

22 июня 2017 года
Чебоксары

Г.

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 31/05-АМЗ-2017 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

при присутствии на заседании Комиссии ответчика– администрация Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики:

«...»

при отсутствии на заседании Комиссии заявителя по делу- «...»

при присутствии лица, располагающего сведениями относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств- представителя «...»

рассмотрев материалы дела № 31/05-АМЗ-2017, возбужденного в отношении администрации Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Член Комиссии «...», сообщила, что в Чувашское УФАС поступило заявление «...» от 05.05.2017 (вх. Управления от 05.05.2017 № 05-04/3126) на действия администрации Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики о неправомерном проведении торгов (открытого аукциона) на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:11:150601:455, площадью 1279 кв.м, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Канашский район, с/пос Ухманское. В информации указывается следующее. 13 сентября 2016 г. на официальном сайте Администрации Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики (далее - «Администрация») была размещена информация о проведении аукциона по продаже земельных участков.

Согласно представленной информации 14 октября 2016 г. в 13.00 часов с. Ухманы, ул. Школьная, д. 5 состоялся аукцион по продаже земельного участка кад. номер <...> :11:150601:455 площадью 1279 кв. м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, Канашский район, с/пос. Ухманское (лот № 1).

Начальная цена земельного участка установлена в размере 4 655,56 руб.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора-купли продажи земельного участка от 10 октября 2016 г. (далее - Протокол) аукцион по лоту № 1 признан несостоявшимся, на дату окончания приема заявок для участия в аукционе представлена единственная заявка от «...», которая признана соответствующей требованиям.

Таким образом, в результате проведения аукциона, земельный участок был реализован «...»

Заявитель полагает, что аукцион, оформленный протоколом от 10.10.2016 г. и заключенный по его итогам договор купли-продажи, являются недействительными, по нижеследующим основаниям.

Порядок продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на аукционе, регламентирован Главой VI Земельного кодекса РФ.

Согласно подпункту 9 пункта 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте Росреестра, разрешенное использование спорного земельного участка кад. номер <...> :11:150601:455 - для строительства и содержания базы по переработке сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с Постановлением Главы Администрации Канашского района ЧР № 722 от 26.11.2008 г. утвержден проект границ спорного земельного участка площадью 1279 кв. м., расположенный по адресу: ЧР, Канашский район, участок находится в 36 м. по направлению северо-запад от д. № 17 по ул. Мичурина в с. Ухманы, разрешенное использование - для строительства и содержания базы по переработке сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, документально подтверждено, что разрешенное использование спорного земельного участка - строительство и содержание базы по переработке сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с разрешенным использованием на спорном участке расположен объект недвижимости, находящийся в государственной или муниципальной собственности, а именно - арочный склад для хранения минеральных удобрений общей площадью 990 кв. м., (далее - склад). Владелец данного строения не определен.

Согласно отчету ООО «Независимая оценка» № 413-11/16 от 09.11.2016 г., рыночная стоимость базы по переработке с/х продукции общей площадью 990 кв. м., расположенной на спорном земельном участке, составляет 711 000 (семьсот одиннадцать тысяч) руб., а спорного земельного участка площадью 1279 кв. м. - 41 400 (сорок одна тысяча четыреста) руб.

Однако ни в аукционной документации, ни в официальных документах и извещениях о проведении аукциона, организатором аукциона не было указано о том, что на земельном участке расположены здание, сооружение, находящееся в государственной или муниципальной собственности, земельный участок реализован без объекта недвижимости, расположенного на нем.

Согласно пункту 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из основанных принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно

связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком.

Статья 35 Земельного кодекса РФ прямо указывает на то, что не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий, сооружений в случае, если они принадлежат одному лицу.

В пункте 1 статьи 449 ГК РФ указано, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Вместе с тем, положения статьи 449 ГК РФ о недействительности торгов, проведенных с нарушением правил, установленных законом, не исключают возможность самостоятельного оспаривания заключенных на торгах сделок по иным основаниям, не связанным с нарушениями процедурного характера. При ином подходе следовало бы признать допустимость совершения на торгах договоров, игнорирующих любые требования закона, не относящиеся к порядку проведения торгов.

Таким образом, реализация Администрацией Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики земельного участка без расположенного на нем объекта недвижимости прямо нарушает права и законные интересы владельца склада, а также противоречит ст. 552 ГК РФ, подпункту 9 пункта 8 ст. 39.11, п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ, что является основанием для признания торгов (аукциона) недействительным.

Согласно п. 12 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Начальная цена спорного аукциона составляет 4 655,56 руб.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте Росреестра, кадастровая стоимость спорного земельного участка составляет 4 885,78 руб., утверждена данная оценка в 2015 г.

Таким образом, организатором аукциона было допущено прямое нарушение п. 12 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, т.е. порядка проведения аукциона, что также влечет за собой его недействительность.

Глава Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики «...» нарушения антимонопольного законодательства не признал. Сообщил, что расположенный склад на разыгрываемом земельном участке не является объектом капитального строительства, а является сборно-разборной конструкцией.

Считает, что торги проводились в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Представитель «...» нарушения антимонопольного законодательства не признала. Сообщила, что торги проводились в соответствии с требованиями действующего законодательства. Считает, что у администрации нет обязанности по проведению рыночной оценки земельного участка перед проведением торгов, поскольку это возлагает на орган местного самоуправления дополнительные затраты.

Руководствуясь статьями 42, 45, частью 47 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Рассмотрение дела № 31/05-АМЗ-2017 отложить.
2. Назначить дело № 31/05-АМЗ-2017 к рассмотрению **на 20 июля 2017 года в 13 часов 30 минут** (адрес: г. Чебоксары, Московский проспект, д.2).
3. Администрации Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики, в срок, не позднее *17 июля 2017 года*, предоставить следующие документы и информацию:
 - пояснения относительно рассматриваемого вопроса со ссылками на нормы права (включая информацию о складе на выставленном на торги земельном участке);
 - копия кадастрового паспорта на рассматриваемый земельный участок;
 - копию реестра имущества, закрепленного за администрацией Ухманского сельского поселения Канашского района Чувашской Республики;
 - количество обратившихся лиц на получение права аренды (купли-продажи)

земельных участков) за период с 01 января 2015 по 20 октября 2016 с приложением копии журнала- поименный перечень обратившихся;

- иные имеющиеся документы (переписка) в рамках рассматриваемого вопроса.

4. «...», в срок, не позднее *17 июля 2017 года*, предоставить следующие документы и информацию:

- пояснения относительно рассматриваемого вопроса со ссылками на нормы права;

- заверенную копию договора купли-продажи рассматриваемого земельного участка (с отметкой о его регистрации в регистрирующем органе);

- иные документы (переписка) в рамках рассматриваемого вопроса.

Явка ответчика по делу или их представителей (с доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательна.

Примечания:

1. Согласно статье 43 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства с момента возбуждения дела имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки.

С материалами дела можно ознакомиться в Управлении Федеральной антимонопольной службе по Чувашской Республике - Чувашии, контактный телефон 58-42-08, 58-68-18.

2. В соответствии с частью 2 статьи 42 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства вправе осуществлять свои права и обязанности самостоятельно или через представителей, полномочия которых подтверждаются документами, оформленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. В соответствии с частью 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, непредставление в антимонопольный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по требованию указанных органов, а равно представление в антимонопольный орган заведомо недостоверных сведений (информации) – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати

тысяч рублей.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»