

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/18.1-340/2022

Резолютивная часть решения оглашена 18 мая 2022
Барнаул

г.

В полном объеме решение изготовлено 23 мая 2022

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

К<...> – заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок,

Членов Комиссии:

К<...> – начальника отдела контроля органов власти;

С<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти,

с участием представителей:

от заявителя - Ш<...> – лично, И<...> (по доверенности),

от организатора торгов – КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» (ИНН 2221012907, ОГРН 1022200900732), - Ж<...> (по доверенности),

от заказчика – Управление имущественных отношений Алтайского края (ИНН 2221017172, ОГРН 1022200918376) – П<...> (по доверенности),

рассмотрев жалобу Ш<...> (вх. № 224990 от 06.05.2022) на действия КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (по лоту № 1) с кадастровым номером 22:63:040406:62, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, (прилегающий к юго-западной границе земельного участка по адресу: проспект Строителей, 8а) (извещение № 230322/0588515/01), в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба Ш<...> (вх. № 224990 от 06.05.2022) на действия КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (по лоту № 1) с кадастровым номером 22:63:040406:62, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, (прилегающий к юго-западной границе земельного участка по адресу: проспект Строителей, 8а) (извещение № 230322/0588515/01).

Из содержания жалобы следует, что заявителю на основании договора купли-продажи от 01.10.2022 принадлежит имущество (ограждение металлическое из профильной

трубы, фундамент под ограждение ленточный бетонный, тротуарная плитка, бордюрный камень бетонный, бетонная подготовка с армированием под тротуарную дорожку, асфальтовое трёхслойное покрытие, щебёночно-гравийное основание под асфальтовое покрытие, светильник уличный, шлагбаум автоматический, тумба бетонная), расположенное на земельном участке, который является предметом оспариваемого аукциона. По мнению подателя жалобы, в нарушение пп. 8 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, организатор аукциона данную информацию, имеющую принципиальное значение для эксплуатации выставляемого на аукцион земельного участка не указал.

18.05.2022 на заседании Комиссии УФАС представители КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» и Управления имущественных отношений Алтайского края пояснили, что в извещении о проведении аукциона были указаны все сведения, предусмотренные п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе информация об имеющихся ограничениях в отношении земельного участка. Исчерпывающий перечень оснований, при наличии которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, установлен п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. В ходе проведения работ по подготовке к проведению аукциона Управлением имущественных отношений Алтайского края не было установлено наличие какого-либо из оснований, предусмотренных п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. Кроме того, согласно сведениям из ЕГРН какая-либо информация о расположении на участке объектов недвижимости и информация о наличии прав в отношении таких объектов отсутствует. Имущество, на которое указывает заявитель, относится к движимому имуществу.

Изучив имеющиеся материалы и заслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия приходит к следующему выводу.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен в ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пп. 8 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

01.07.2021 Управлением имущественных отношений Алтайского края принято распоряжение № 862 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 709 кв.м, с кадастровым номером 22:63:040406:62,

расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, (прилегающий к юго-западной границе земельного участка по адресу: проспект Строителей, 8а).

Цель предоставления земельного участка – для обслуживания жилой застройки и благоустройства территории. Цель использования земельного участка не предполагает строительство зданий, сооружений.

17.12.2021 между Управлением имущественных отношений Алтайского края и КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» был заключен договор поручения № 314, на основании которого КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» поручено проведение аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в границах муниципального образования городского округа г. Барнаула Алтайского края, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе лота № 1 – земельного участка, площадью 709 кв.м, с кадастровым номером 22:63:040406:62, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, (прилегающий к юго-западной границе земельного участка по адресу: проспект Строителей, 8а).

В соответствии с п. 2.1.1 договора поручения от 17.12.2021 № 314 документы, необходимые для проведения аукциона были представлены Управлением имущественных отношений Алтайского края.

Комиссией УФАС установлено, что ранее 27.01.2022 КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» уже проводил аукцион на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в границах муниципального образования городского округа г. Барнаула Алтайского края, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе лота № 1 – земельного участка, площадью 709 кв.м, с кадастровым номером 22:63:040406:62, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, (прилегающий к юго-западной границе земельного участка по адресу: проспект Строителей, 8а) (извещение № 141221/0588515/01). Победителем было признано ООО «Рантье». Однако, ООО «Рантье» уклонилось от заключения договора.

23.03.2022 Управление имущественных отношений Алтайского края направило в адрес КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» о повторном проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в границах муниципального образования городского округа г. Барнаула Алтайского края, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе лота № 1 – земельного участка, площадью 709 кв.м, с кадастровым номером 22:63:040406:62, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, (прилегающий к юго-западной границе земельного участка по адресу: проспект Строителей, 8а).

25.03.2022 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> организатор торгов – КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» разместило извещение № 230322/0588515/01 о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Барнаул (прилегающий к юго-западной границе земельного участка по адресу: проспект Строителей, 8а), с кадастровым номером 22:63:040406:62, площадью 709 га, с разрешенным использованием – для обслуживания жилой застройки и благоустройства территории (лот № 1). Цель использования земельного участка не предполагает строительство зданий, сооружений.

Подпунктом 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной

категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно извещению о проведении аукциона использование земельного участка необходимо осуществлять с учетом положений ст. 62 Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края, утвержденных решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 № 447. Участок полностью расположен в третьей, четвертой подзонах приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка), зоны с особыми условиями использования территорий: 22:00-6.934, 22:00-6.935 (сведения отражены в ЕГРН). Ограничения использования земельного участка в границах охранных зон регламентируются действующими нормативно правовыми актами, в т. ч. приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 04.12.2018

№ 1005-П (г. Москва). Согласно представленной топографической съемке, на земельном участке расположены инженерные сети водоотведения, электроснабжения, кабель связи. Наличие объектов инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка является основанием для становления сервитута в целях их дальнейшей эксплуатации. Территория земельного участка асфальтирована, частично огорожена. Начальная цена (начальный размер годовой арендной платы) – 48 900 руб., задаток – 48 900 руб., шаг аукциона – 1 467 руб.

Из содержания жалобы следует, что на земельном участке, являющимся предметом оспариваемого аукциона, находится имущество (ограждение металлическое из профильной трубы, фундамент под ограждение ленточный бетонный, тротуарная плитка, бордюрный камень бетонный, бетонная подготовка с армированием под тротуарную дорожку, асфальтовое трёхслойное покрытие, щебёночно-гравийное основание под асфальтовое покрытие, светильник уличный, шлагбаум автоматический, тумба бетонная), принадлежащее Ш<...> на основании договора купли-продажи имущества, заключенного с ООО «Рантье» 01.10.2020.

В силу требований статей 131, 219 ГК РФ право собственности на недвижимые вещи подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и возникает это право на вновь создаваемое недвижимое имущество именно с момента регистрации.

На рассмотрение Комиссии УФАС заявителем не представлено документального подтверждения наличия на спорном земельном участке зданий, сооружений либо объектов незавершенного строительства, принадлежащих гражданам или юридическим лицам.

Наличие на земельном участке, являющимся предметом аукциона, имущества, принадлежащего Ш<...> не ограничивает возможность потенциальных участников участвовать в торгах на право заключения договора аренды такого земельного участка. Заявленное Ш<...> основание не является в рассматриваемом случае препятствием в заключении договора аренды земельного участка на конкурентной основе.

Таким образом, в действиях Управления имущественных отношений Алтайского края и КГБУ «Фонд имущества Алтайского края» отсутствуют нарушения порядка подготовки и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности.

Учитывая изложенное, с учетом имеющихся в настоящее время документов и сведений, исходя из конкретных фактических обстоятельств рассматриваемой жалобы Комиссия признает жалобу необоснованной.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Ш<...> – необоснованной.

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

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>