

РЕШЕНИЕ

25 августа 2015 г.
Новосибирск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н. П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Игнатьева И. В. – и.о. начальника отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии;

Филатьева И. Е. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу ОАО «Племзавод «Пашинский» на действия организатора торгов Администрации Новосибирского района Новосибирской области по проведению торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 249 795 кв.м., расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет, п. Садовый, кадастровый номер <...> :19:112001:8437,

в присутствии представителей:

заявителя - ОАО «Племзавод «Пашинский»: «...» (по доверенности от 19.08.2015 года),

организатора торгов – Администрации Новосибирского района Новосибирской области: Литвиновой Валентины Николаевны (по доверенности от 14.05.2015 года № 22), «...» (по доверенности от 10.12.2014 года № 71),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ОАО «Племзавод «Пашинский» на действия организатора торгов Администрации Новосибирского района Новосибирской области по проведению торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 249 795 кв.м., расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет, п. Садовый, кадастровый номер <...> :19:112001:8437.

Заявитель сообщает следующее.

26.02.2015 года на сайте torgi.gov.ru было размещено извещение № 150615/1034556/02 о проведении указанных торгов. Организатором аукциона является Администрация Новосибирского района Новосибирской области. Основание проведения аукциона: распоряжение Администрации Новосибирского района Новосибирской области от 11.02.2015 года № 50-ра. Проведение торгов назначено на 16.09.2015 года.

ОАО «Племзавод «Пашинский» полагает, что действия организатора торгов являются незаконными и нарушают права ОАО «Племзавод «Пашинский» по

следующим основаниям.

1. На земельном участке, являющемся предметом аукциона, расположено сооружение (навозохранилище), принадлежащее ОАО «Племзавод «Пашинский» на основании приказа Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области № 450 от 04.05.2006 года, а также передаточного акта от 04.05.2006 года. В настоящий момент ОАО «Племзавод «Пашинский» проводятся работы по оформлению прав на данное сооружение. Согласно пункту 1 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют собственники зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. Кроме того, земельный участок, на котором расположено сооружение, принадлежащее гражданам или юридическим лицам, не может быть предметом аукциона в силу пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

2. Указанное в пункте 1 сооружение (навозохранилище) изначально находилось в собственности Новосибирской области, так как входило в состав имущества государственного унитарного предприятия племсовхоз «Пашинский» (в рамках приватизации преобразовано в ОАО «Племзавод «Пашинский»). В соответствии с пунктом 2 статьи 3.1 Закона о введении в действие Земельного кодекса РФ, в целях разграничения государственной собственности на землю к собственности субъектов Российской Федерации относятся земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации. Учитывая, что статья 3.1 названного закона введена в действие с 01.07.2006 года, то с этого момента право государственной собственности на земельный участок является разграниченным и принадлежит Новосибирской области (данная позиция содержится в определении Верховного Суда РФ от 01.07.2015 года по делу N 302-ЭС14-7467, А10-108/2014). Соответственно, Администрация Новосибирского района Новосибирской области не имеет права распоряжаться земельным участком с кадастровым номером 54:19:112001:8437.

3. Исходя из положений статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок, на который разграничена государственная собственность, не может быть предметом аукциона, если на него не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности. Так, при обращении к информационному ресурсу ЕГРП, размещенному на официальном сайте Росреестра, выдается сообщение об отсутствии данных о земельном участке с кадастровым номером 54:19:112001:8437.

4. Согласно полученному в электронном виде кадастровому паспорту земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:1770 (в его границах находится участок, выставленный на торги), данный участок находится в государственной собственности на основании статьи 214 Гражданского кодекса РФ. Данное обстоятельство подтверждает, что участок с кадастровым номером 54:19:112001:8437 также находится в государственной собственности.

В своих возражениях Администрация Новосибирского района Новосибирской области сообщила следующее.

Заявитель указывает, что на земельном участке, являющемся предметом аукциона, расположено сооружение (навозохранилище), которое принадлежит ему, а ранее относилось к собственности Новосибирской области.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) сооружения относятся к недвижимому имуществу, права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Согласно пункту 1 статьи 2 Закона о регистрации государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Таким образом, указанные заявителем приказ Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области № 450 от 04.05.2006 года, а также передаточный акт от 04.05.2006 года не могут являться доказательствами, подтверждающими наличие у заявителя зарегистрированного права собственности на сооружение.

Кроме этого, как следует из содержания приказа Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области № 450 от 04.05.2006 года, а также передаточного акта от 04.05.2006 года, данное сооружение (навозохранилище) не относится к объектам недвижимости, передаваемым ОАО «Племзавод «Пашинский».

В соответствии с положениями части 1 статьи 4 Федерального закона от 17.07.2001 года № 101-ФЗ "О разграничении государственной собственности на землю", действующей на 04.05.2006 года, расположение на земельных участках из состава земель населенных пунктов недвижимого имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации; предоставление этих земельных участков органу государственной власти субъекта Российской Федерации, а также государственному унитарному предприятию, государственному учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также расположение на этих находящихся в государственной собственности земельных участках приватизированного недвижимого имущества, находившегося до его приватизации в собственности субъектов Российской Федерации, являлось основанием для отнесения таких земельных участков к собственности субъекта Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", введенной в действие с 01.07.2006 года, в целях разграничения государственной собственности на землю к собственности субъектов Российской Федерации относятся, в том числе, земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации; земельные участки, предоставленные органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В соответствии со статьей 18 Земельного кодекса Российской Федерации в

собственности субъектов Российской Федерации находятся земельные участки, которые, в том числе, признаны таковыми федеральными законами.

Как указано выше, из содержания приказа Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области № 450 от 04.05.2006 года и передаточного акта от 04.05.2006 года не следует, что данное сооружение (навозохранилище) относится к объектам недвижимости, передаваемым ОАО «Племзавод «Пашинский».

Таким образом, спорный земельный участок не является собственностью Новосибирской области. Каких-либо притязаний на него Новосибирская область никогда не заявляла.

Более того, в соответствии с пунктом 1 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 года № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельного участка, занимаемого таким имуществом и необходимого для их использования, если иное не предусмотрено Федеральным законом.

Таким образом, еще при приватизации данного сооружения, если бы он являлся объектом недвижимости, в приказе Департамента имущества и земельных отношении Новосибирской области № 450 от 04.05.2006 года, а также в передаточном акте от 04.05.2006 года, должен был фигурировать земельный участок, необходимый для эксплуатации данного сооружения, сформированный с учетом требований, предусмотренных пунктом 3 статьи 33, пунктом 2 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации.

Ссылки заявителя на положения статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации несостоятельны.

Согласно пункту 2 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона органом государственной власти или органом местного самоуправления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) опубликовано извещение о проведении торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или торгов (конкурса, аукциона) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка либо сообщение о наличии предлагаемых для передачи в аренду и находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, предоставление таких земельных участков осуществляется в соответствии со статьями 30, 38, 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона).

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

26.02.2015 года Администрации Новосибирского района Новосибирской области разместила на сайте torgi.gov.ru извещение № 150615/1034556/02 о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 249 795 кв.м., расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет, п. Садовый, кадастровый номер <...> :19:112001:8437.

На указанном земельном участке расположено навозохранилище, принадлежащее ОАО «Племзавод «Пашинский» на основании приказа Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области № 450 от 04.05.2006 года, а также передаточного акта от 04.05.2006 года. При этом земельный участок ОАО «Племзавод «Пашинский» не передавался, права собственности на него у ОАО «Племзавод «Пашинский» отсутствуют.

Администрации Новосибирского района Новосибирской области на рассмотрении жалобы по существу сообщила, что государственная собственность на рассматриваемый земельный участок не разграничена. По сообщению Администрации Новосибирского района Новосибирской области государственная регистрация права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не осуществляется. При этом отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для распоряжения ими. Порядок распоряжения указанными участками определен статьей 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

Таким образом, жалоба ОАО «Племзавод «Пашинский» на действия организатора торгов Администрации Новосибирского района Новосибирской области по проведению торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 249 795 кв.м., расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет, п. Садовый, кадастровый номер <...> :19:112001:8437, не касается процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров. Вопрос определения правомерности распоряжения земельным участком не относится к полномочиям антимонопольной службы.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ОАО «Племзавод «Пашинский» на действия организатора торгов Администрации Новосибирского района Новосибирской области по проведению торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 249 795 кв.м., расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет, п. Садовый, кадастровый номер <...> :19:112001:8437 необоснованной.

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

