

**Р Е Ш Е Н И Е**

**по делу №Т15/196**

28.09.2015

г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушениях при проведении торгов, рассмотрев дело № Т15/196 по признакам нарушения администрацией Омутинского муниципального района (627070, Тюменская область, Омутинский район, с. Омутинское, ул. Первомайская, 78А) действующего законодательства при проведении торгов,

в присутствии представителей:

*ответчика* – администрации Омутинского муниципального района,

*заявителя* – ООО ХК «АгроМолоко»,

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области 17.09.2015 поступила жалоба ООО ХК «АгроМолоко» (далее – заявитель) на действия администрации Омутинского муниципального района (далее – администрация, организатор торгов) при проведении открытого аукциона № 5А-2015 на право заключения договора купли-продажи муниципального имущества, находящегося в собственности Омутинского муниципального района по лоту № 8 (далее – аукцион).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) и принята к рассмотрению. На основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции информация о поступлении указанной жалобы и ее содержании размещена на официальном сайте Тюменского УФАС России - <http://tyumen.fas.gov.ru/>, а также на официальном сайте торгов РФ - <http://torgi.gov.ru/>.

В соответствии с ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Тюменским УФАС России в адрес организатора торгов направлено требование о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки

на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В заседании Комиссии по рассмотрению дела представитель заявителя пояснил, что неустановление организатором торгов на предмет лота № 8 аукциона обременения в виде публичного сервитута, в случае признания победителем аукциона иного участника, за исключением заявителя, может привести к нарушению права собственности ООО ХК «АгроМолоко» на железнодорожный путь необщего пользования с примыкающим к нему тупику и невозможности его дальнейшего использования. Кроме того, представитель заявителя указал, что продажа участка железнодорожного пути без земельного участка на котором он расположен, нарушает действующее законодательство.

Представитель ответчика с доводами жалобы не согласился, указав, что действующее законодательство допускает продажу здания или сооружения без продажи земельного участка, на котором расположен указанный объект недвижимости. Также представитель ответчика указал, что на участок, на котором расположен железнодорожный путь необщего пользования, не зарегистрировано право муниципальной собственности ввиду отсутствия в бюджете муниципального района средств на его межевание, по причине чего администрацией было принято решение о продаже железнодорожного пути необщего пользования без участка, на котором он расположен.

Кроме того, представитель администрации в заседании Комиссии указал, что ООО ХК «АгроМолоко» по собственной инициативе обратилось в адрес администрации с просьбой провести в соответствии с действующим законодательством торги по продаже имущества, зная, что земельный участок, на котором расположен железнодорожный путь не размежеван, и, соответственно, на него не оформлены правоудостоверяющие документы.

В соответствии с ч. 1 ст.46 Закона о защите конкуренции по инициативе Комиссии Тюменского УФАС России в рассмотрении настоящего дела был объявлен перерыв до 13 часов 00 минут 28.09.2015. Все присутствующие на заседании лица были уведомлены об объявлении перерыва.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов, при этом, частью 1 указанной статьи закреплено, что по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для

государственных и муниципальных нужд.

В силу ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган **лицами, подавшими заявки** на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Согласно представленному в материалы дела протоколу 5П/5А-2015 заседания аукционной комиссии по рассмотрению представленных заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договора купли-продажи муниципального имущества от 04.09.2015 ООО ХК «АгроМолоко» являлся участником оспариваемой продажи муниципального имущества по лоту № 8.

Согласно п. 2 ст. 13 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) приватизация государственного и муниципального имущества осуществляется, в т.ч. по результатам продажи государственного или муниципального имущества на аукционе.

В соответствии с п. 1 ст. 18 Закона о приватизации на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

Согласно п. 3 ст. 18 Закона о приватизации предложения о цене государственного или муниципального имущества подаются участниками аукциона в запечатанных конвертах (закрытая форма подачи предложений о цене) или заявляются ими открыто в ходе проведения торгов (открытая форма подачи предложений о цене). Форма подачи предложений о цене государственного или муниципального имущества определяется решением об условиях приватизации.

Аукцион, в котором принял участие только один участник, признается несостоявшимся.

При равенстве двух и более предложений о цене государственного или муниципального имущества на аукционе, закрытом по форме подачи предложения о цене, победителем признается тот участник, чья заявка была подана раньше других заявок

Согласно п. 2 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества, об итогах его продажи размещается также на сайте продавца государственного или муниципального имущества в сети "Интернет".

Информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества подлежит размещению на сайтах в сети "Интернет" не менее чем за

тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Решение об условиях приватизации государственного и муниципального имущества размещается в открытом доступе на сайтах в сети "Интернет" в течение десяти дней со дня принятия этого решения.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 10 сентября 2012 г. N 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) с 01.01.2012г. определен в качестве официального сайта РФ в сети Интернет для размещения информации о проведении продажи приватизируемого государственного и муниципального имущества в соответствии с требованиями [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА](#) Российской Федерации.

03.08.2015 администрацией Омутинского муниципального района издано распоряжение о проведении открытого аукциона № 5А-2015 на право заключения договоров купли-продажи имущества.

Согласно извещению № 050815/1291192/01 о проведении продажи муниципального имущества, размещенному администрацией Омутинского муниципального района на официальном сайте торгов <http://www.torgi.gov.ru> 05.08.2015, дата окончания приема заявок указана 31.08.2015.

Согласно указанному извещению предметом торгов по лоту № 8 является железнодорожный путь необщего пользования протяженностью 622 м, расположенный по адресу: Тюменская область, Омутинский район, с. Омутинское. Начальная цена продажи имущества – 50000 рублей 00 копеек. Шаг аукциона – 2500 рублей 00 копеек.

Как следует из материалов дела, 10.06.2013 по заявлению отдела имущественных и земельных отношений администрации Омутинского муниципального района недвижимое имущество, являющиеся предметом торгов по лоту № 8, было поставлено на учет в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области. Со дня постановки на учет указанного имущества оно состояло на учете как бесхозное, никто о своих правах на него не заявлял.

12.09.2014 администрация Омутинского муниципального района обратилось в Омутинский районный суд с заявлением о признании права муниципальной собственности на железнодорожный путь необщего пользования.

Согласно решению Омутинского районного суда от 30.10.2014 за администрацией Омутинского муниципального района было признано право муниципальной собственности на недвижимое имущество: железнодорожный путь необщего пользования, расположенный по адресу: с. Омутинское, от сигнального знака «граница ПЧ-13» ПКОО +000 до сигнального знака «Граница раздела» ПК 06+21,5м. На основании данного решения Омутинского районного суда, администрация зарегистрировала право муниципальной собственности на указанный железнодорожный путь (свидетельство о государственной регистрации права

собственности от 12.02.2015 № 72 НМ 857021).

В соответствии с ч. 1 ст. 28 Закона о приватизации, 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, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным [ЗАКОНОМ](#).

Вместе с тем, согласно п. 3 ст. 552 ГК РФ продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, **не принадлежащем продавцу на праве собственности**, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком **на тех же условиях, что и продавец недвижимости**.

В соответствии с п. 2 ст. 271 ГК РФ при [переходе права](#) собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно **приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости**.

Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком.

Таким образом, гражданское законодательство позволяет продавать объект недвижимости без участка, на котором он расположен, в случае, если у продавца отсутствует право собственности на данный участок. При этом новый собственник объекта недвижимости пользуется земельным участком, на котором расположен объект недвижимости на тех же правах, что и предыдущий собственник.

Как пояснил представитель ответчика в заседании Комиссии, инициатором проведения торгов железнодорожного пути необщего пользования было ООО ХК «АгроМолоко», пользовавшееся данным путем в своих целях на протяжении нескольких лет.

Также представитель администрации пояснил, что ввиду того, что в бюджете района на текущий год не были запланированы средства на межевание участка под данным железнодорожным путем, то администрация приняла решение о продаже железнодорожного пути без участка, на котором он расположен.

**Указанное решение было доведено до сведения ООО ХК «АгроМолоко», что не отрицалось представителем заявителя.**

Следует отметить, что при покупке объекта недвижимости без земельного участка, на котором он расположен, право собственника распоряжаться указанным имуществом по его прямому назначению не теряется ввиду того, что он приобретает те же права, что и предыдущий собственник. Так как до продажи имущества ООО ХК «АгроМолоко» железнодорожный путь был бесхозным, а после администрация оформила на него право собственности, то соответственно приобретая на него право собственности по результатам торгов, общество на

законных основаниях приобретает право пользования земельным участком, на котором расположен указанный железнодорожный путь.

Согласно п. 1 ст. 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.**

Порядок предварительного согласования о предоставлении земельного участка установлен ст. 39.15 ЗК РФ.

Если объект недвижимости оформлены должным образом (имеются свидетельства о государственной регистрации права), а документы на землю отсутствуют, то кадастровым инженером готовится межевой план и схема расположения земельного участка, которые предоставляются в соответствующий орган местного самоуправления для подготовки правоустанавливающих документов на землю. Таким образом, действующее законодательство позволяет оформить землю под объектом недвижимости, при условии, что **право на данный объект уже зарегистрировано.**

Из анализа земельного законодательства следует, что собственник объекта недвижимости может как приобрести земельный участок, на котором расположен объект недвижимости (п. 5 ст. 39.20 ЗК РФ), так и арендовать его (п. 6 ст. 39.20 ЗК РФ).

Таким образом, приобретая объект недвижимости, его собственник в установленном законом порядке вправе произвести межевание земельного участка, на котором он расположен и обратится с заявлением в уполномоченный орган о постановке его на учет с целью приобретения на его права собственности или аренды.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу, что организатор торгов не нарушил действующее законодательство, выставив на торги объект недвижимости без участка, на котором он расположен.

Как пояснил представитель заявителя в заседании Комиссии, указанный железнодорожный путь на протяжении нескольких лет использовался обществом для осуществления хозяйственной деятельности (перевозка грузов до склада ООО ХК «АгроМолоко»), таким образом, в случае, если победителем торгов был бы признан иной участник, за исключением общества, то ООО ХК «АгроМолоко» лишилось бы возможности вести свою хозяйственную деятельность.

21.09.2015 администрацией были подведены итоги торгов, согласно которым, их победителем по лоту № 8 было признано ООО ХК «АгроМолоко», предложившее цену за железнодорожный путь, составляющую 900000 рублей 00 копеек.

Из пояснений представителя заявителя следует, что общество было вынуждено торговаться до такой суммы по причине того, что для ООО ХК «АгроМолоко» данный железнодорожный путь имеет важное значение. Между тем, данную цену за предмет лота общество считает неоправданно высокой.

Начальная цена имущества, составляющая 50000 рублей 00 копеек, была определена администрацией на основании независимой оценки, проведенной ООО «Центр оценки и развития экономики» (отчет № 42 от 22.06.2015). Обоснованность суммы железнодорожного пути, определенной по результатам данной оценки, представителем заявителем не оспаривается.

Здесь следует отметить, что общество торговалось до суммы 900000 рублей 00 копеек за предмет лота № 8, действуя в своих интересах, определяя самостоятельно ту сумму, которую оно готово предложить за железнодорожный путь.

В случае если цена за лот достигла бы суммы, которая является экономически невыгодной для общества, то оно было вправе прекратить торги.

Таким образом, довод заявителя о том, что общество было вынуждено торговаться до указанной суммы вынужденно, не может быть принят Комиссией в качестве такового.

В заседании Комиссии представитель заявителя также указал, что общество было вынуждено торговаться до такой суммы, т.к. в случае, если бы победителем торгов был признан иной участник, то он демонтировал бы указанный путь, тем самым лишив общество возможности заниматься хозяйственной деятельностью. При этом каких-либо доказательств, подтверждающих данный довод, заявителем представлено не было.

Учитывая изложенное, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО ХК «АгроМолоко» на действия администрации Омутинского муниципального района при проведении открытого аукциона № 5А-2015 на право заключения договора купли-продажи муниципального имущества, находящегося в собственности Омутинского муниципального района по лоту № 8 необоснованной.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

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