

РЕШЕНИЕ

По делу № 022/10/18.1-397/2019

« 17 » июля 2019 г. г. Барнаул

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

Председатель Комиссии:

С<...>- Врио заместителя руководителя управления,

Членов Комиссии:

О<...> – начальник отдела контроля органов власти;

С<...>- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

с участием представителей:

от КГБУ «Фонд имущества Алтайского края» - Ж<...> (по доверенности);

от Управления имущественных отношений Алтайского края – Ц<...> (по доверенности),

от И<...> –Ф<...> (по доверенности),

рассмотрев жалобу И<...> на действия организатора торгов КГБУ «Фонда имущества Алтайского края» (ИНН 2221012907, ОГРН 1022200900732) при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для сельхозпроизводства (сенокосшение, пчеловодство, пастьба овец и коз), извещение № №270319/0588515/05 от 05.04.2019, лот №1, в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба И<...> (вх. № 198541 от 28.06.2019 г.) на действия организатора торгов КГБУ «Фонда имущества Алтайского края» при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для сельхозпроизводства (сенокосшение, пчеловодство, пастьба овец и коз), извещение № №270319/0588515/05 от 05.04.2019, лот №1.

05.04.2019 г. на сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 270319/0588515/05 о проведении аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене, на право заключения договора аренды на 2 года 11 месяцев земельного участка площадью 300000 кв.м с кадастровым номером 22:02:250005:3048, с местоположением: Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, в границах Айского сельсовета в урочище Устюба.

Основанием для обращения И<...> в антимонопольный орган послужил факт размещения извещения № 270319/0588515/05 без указания о том, что на земельном участке находится объект недвижимости (сооружение) в виде дома примерной площадью 400-500 кв.м. и другие постройки, на участке отсутствует река, а также доступ к соседнему участку возможен только через данный земельный участок с установлением сервитута для прохода.

Данный факт, по мнению заявителя, нарушает положения п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Уведомлением № 2986/9 от 11.07.2019 г. рассмотрение жалобы И<...> перенесено на 17.07.2019 г.

На заседании Комиссии представитель заявителя поддержали доводы изложенные в жалобе.

Представитель КГБУ «Фонд имущества Алтайского края» пояснила, что 05.04.2019 на сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 270319058851505 о проведении аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене, на право заключения договора аренды на 2 года 11 месяцев земельного участка площадью 300000 кв.м. с кадастровым номером 22:02:250005:3048, с местоположением: Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, в границах Айского сельсовета в урочище Устюба.

В соответствии с пунктом 2.1.1 договора № 201 от 20.02.2019 поручения документы, необходимые для проведения аукциона, в КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» были переданы из Управления имущественных отношений Алтайского края.

В рамках проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 300000 кв.м. с кадастровым номером 22:02:250005:3048, КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» исполняло требования пункта 2.3.1 договора поручения от 20.02.2019 № 201, а именно: совершало юридические действия в соответствии с условиями указанного договора, требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а также письменными распоряжениями Управления имущественных отношений Алтайского края.

Согласно пункту 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 указанной статьи.

КГКУ «Фонд имущества Алтайского края» не получало решение уполномоченного органа о невозможности проведения аукциона в отношении земельного участка площадью 300000 кв.м с кадастровым номером 22:02:250005:3048, с местоположением: Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, в границах Айского сельсовета в урочище Устюба, установленных пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлен исчерпывающий перечень информации, которая должна содержаться в извещении о проведении аукциона, в частности о предмете аукциона (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.

Информация, указанная выше, отражена на соответствующих сайтах в сети «Интернет» своевременно и в установленном законом порядке.

Иные интересующие заявителей характеристики земельного участка определяются ими самостоятельно, путем осмотра земельного участка на местности, о чем было указано в извещении о проведении аукциона.

И<...>, как потенциальный участник аукциона, имела право ознакомиться со всеми его условиями и документами, а также провести осмотр земельного участка с даты официального опубликования извещения до даты проведения аукциона.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе № 15/1 от 16.05.2019, в соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион на право заключения договора аренды земельного участка площадью 300000 кв.м с кадастровым номером 22:02:250005:3048, с местоположением: Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, в границах Айского сельсовета в урочище Устюба, признан несостоявшимся, так как была подана только одна заявка на участие в аукционе - заявка И<...>.

Представитель Управления имущественных отношений Алтайского края пояснила, что Алтайкрайимуществом в рамках статьи 39.11 Земельного кодекса РФ проводились работы по подготовке к проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с местоположением: Российская Федерация, Алтайский край, Алтайский район, в границах Айского сельсовета в урочище Устюба, с кадастровым номером 22:02:250005:3048, для сельхозпроизводства (сенокосшение, пчеловодство, пастьба овец и коз).

В ходе проводимых работ от администрации Алтайского района Алтайского края поступала информация от 04.12.2017 № 202/11А/2903, в которой сведения о наличии на земельном участке указанной в жалобе реки, строения (сооружения) в виде дома и другие постройки отсутствуют.

В соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации.

В сведениях Единого реестра недвижимости информация о наличии объектов в границах земельного участка с кадастровым номером 22:02:250005:3048 и прав на указанные объекты отсутствует.

Согласно пункту 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 указанной статьи.

Учитывая вышеизложенное, основания для применения положений пп. 8, 9 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ о невозможности проведения аукциона ввиду наличия на земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, принадлежащего гражданам или юридическим лицам, отсутствовали.

Кроме того, Алтайкрайимуществом был получен отчет об оценке от 18.10.2018 № 1811/10.18 с положительным экспертным заключением саморегулируемой организации оценщиков № 400/11/018 от 19.11.2018, в том числе в части характеристик объекта оценки.

Доводы о том, что отчет об оценке подготовлен с учетом наличия в границах земельного участка водного объекта, а фотографии и описание земельного участка, содержащиеся в отчете об оценке данного земельного участка, не соответствуют действительности, не находят своего подтверждения.

Согласно разделу 9 «Описание объекта оценки и имущественных прав» отчета об оценке земельного участка с кадастровым номером 22:02:250005:3048 какая-либо информация о расположении в границах земельного участка водного объекта отсутствует. Схема расположения земельного участка и план земельного участка приведены верно.

Тот факт, что на одной из фотографий объекта оценки визуально усматривается некий водный объект, не подтверждает довод о том, что данный водный объект расположен в границах спорного земельного участка.

Учитывая значительную площадь земельного участка, а также горный рельеф местности, объективная и техническая возможность подготовить приближенную фотографию всего земельного участка исключительно по его границам отсутствует, в связи с чем, на фотоматериалах возможно отображение и смежной территории.

Также при проведении аукциона по вовлечению в оборот земельных участков, действующими нормами законодательства не предусмотрена обязанность организатора аукциона оценивать возможности доступа к смежным земельным участкам и расположенным на них объектам недвижимости.

Таким образом, доводы о необходимости обеспечения доступа к смежному горнолыжному подъемнику посредством спорного земельного участка носят предположительный характер и не подтверждены.

Пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлен исчерпывающий перечень информации, которая должна содержаться в извещении о проведении аукциона, в частности о предмете аукциона (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.

В данном случае вся указанная информация была отражена в опубликованном и размещенных на соответствующих сайтах в сети «Интернет» извещениях.

Интересующие заявителей характеристики земельного участка, которые не должны быть указаны в извещении о проведении аукциона, определяются ими самостоятельно, путем осмотра земельного участка на местности, о чем также было указано в извещении о проведении аукциона. При этом И<...> произвела осмотр участка до момента участия в торгах, соответственно, имела возможность оценить его фактическое состояние.

Дополнительно сообщаем, что в Управление имущественных отношений

Алтайского края поступали обращения И<...> от 27.05.2019, 07.06.2019 г.

В ходе рассмотрения указанных обращений Алтайкрайимуществом был направлен запрос в администрацию Алтайского района Алтайского края. В информации от 18.06.2019 № 202/ПА/2052 администрацией района был представлен акт обследования земельного участка, согласно которому выявлен факт расположения на участке горнолыжного подъемника, строений.

Вместе с тем, указанные обстоятельства, в силу названных требований земельного законодательства не являются основанием для признания аукциона незаконным, поскольку не препятствуют использованию земельного участка в соответствии с установленной целью, согласно отчету об оценке не повлияли на стоимость участка.

Изучив доводы лиц участвующих в деле и представленные документы, Комиссия приходит к следующим выводам.

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, строение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен п. 3 ст. 39.36 настоящего кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Согласно пп. 9 п. 8 статьи 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, 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.

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.

Комиссией УФАС по Алтайскому краю установлено, что на земельном участке расположенном по адресу Алтайский край, Алтайский район, в границах Айского

сельсовета в урочище Устюба, с кадастровым номером 22:02:250005:3048, расположены строения (сооружения) без подтверждающих документов, о праве собственности, и данное обстоятельство не препятствует проведению торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для сельхозпроизводства (сенокосение, пчеловодство, пастьба овец и коз).

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.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу И<...> необоснованной.

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