

Заявитель:

НП «Федерация Хоккея
Тосненского района»

Организатор торгов:

ГБУ «Фонд имущества
Ленинградской области»

Уполномоченный орган:

Администрация муниципального
образования Тосненский район
Ленинградской области

Оператор электронной
площадки:

АО «АГЗ РТ»

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

№ 047/10/18.1-2156/2022

04 августа 2022 года
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 03.08.2022 № 305 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

в присутствии на заседании Комиссии 27.07.2022 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – ГБУ «Фонд имущества Ленинградской области» (далее – Организатор торгов): ,

от Заявителя – НП «Федерация Хоккея Тосненского района» (далее – Заявитель): ,

в отсутствие представителя Уполномоченного органа – Администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области (далее – Уполномоченный орган), извещенного о дате и месте заседания надлежащим образом,

в присутствии на заседании Комиссии 04.08.2022 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов: ,

от Заявителя: ,

в отсутствие представителя Уполномоченного органа, извещенного о дате и месте заседания надлежащим образом,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу НП «Федерация Хоккея Тосненского района» (вх. № 9410 от 20.07.2022, № 9501 от 22.07.2022) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:26:0606003:28 площадью 5000 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Тосненский р-н, г. Тосно, ул. Станиславского (изв. № 21000024170000000013 от 22.04.2022, лот № 2),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба НП «Федерация Хоккея Тосненского района» (вх. № 9410 от 20.07.2022, № 9501 от 22.07.2022) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:26:0606003:28 площадью 5000 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Тосненский р-н, г. Тосно, ул. Станиславского (изв. № 21000024170000000013 от 22.04.2022, лот № 2) (далее – земельный участок).

Заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции».

По мнению Заявителя, Организатор торгов нарушил порядок организации аукциона, установленный статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

Уведомлением № 06/645 от 22.07.2022 Ленинградским УФАС России жалоба НП «Федерация Хоккея Тосненского района» принята к рассмотрению.

Уведомлением № 06/666 от 28.07.2022 Ленинградским УФАС России продлен срок принятия решения по результатам рассмотрения жалобы НП «Федерация Хоккея Тосненского района».

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Проанализировав представленные к моменту заседания Комиссии документы и информацию, ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, письменным отзывом Организатора торгов, выслушав правовую позицию представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

22.04.2022 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение № 21000024170000000013, лот № 2 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – аукцион).

Комиссией установлено, что информация о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков размещается в

соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 ЗК РФ.

В доводах жалобы Заявитель указывает, что предмет проводимого аукциона не соответствует требованиям ЗК РФ в связи с тем, что на рассматриваемом земельном участке расположены строения, сооружения.

Уполномоченный орган в своем возражении на жалобу НП «Федерация Хоккея Тосненского района» указал, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона только при наличии двух квалифицирующих признаков: наличия на земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, и данные здание, сооружение, объект незавершенного строительства должны принадлежать гражданам или юридическим лицам. То есть, в случае, если на земельном участке расположены здания, сооружения, являющиеся объектами недвижимого имущества.

По мнению Уполномоченного органа, наличие на спорном земельном участке каких-либо сооружений, не относящихся к объектам недвижимого имущества, не может служить препятствием для заключения договора аренды земельного участка на конкурсной основе, оснований для применения к спорным отношениям пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ не имеется.

Согласно п. 8 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ 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 ст. 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.

При этом п. 12 и 13 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что в составе извещения обязательно должны быть опубликованы сведения об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев или об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые

расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев.

Согласно п. 6 ч. 2 ст. 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ) здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Согласно п. 23 ч. 2 ст. 2 ГрК РФ сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

При определении правил пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ воля законодателя была направлена на обеспечение исключительного права собственника объекта недвижимости на землепользование и принципа единства судьбы объекта недвижимости и земельного участка (данная позиция изложена в Постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2020 по делу № А79-13857/2018, Определении Верховного суда РФ от 04.03.2021 № 301-ЭС21-233 по делу № А79-13857/2018).

Комиссия установила, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.08.2022, на земельном участке отсутствует ограничение прав или обременение недвижимого имущества в виде строений, сооружений.

Документальных подтверждений наличия на земельном участке обременений в виде здания или сооружения Заявителем в материалы дела не представлено.

Следовательно, довод Заявителя о том, что на земельном участке есть обременения в виде строения, сооружения, является необоснованным.

В доводах жалобы заявитель также указывает, что предмет проводимого аукциона не соответствует требованиям ЗК РФ в связи с тем, что в отношении земельного участка заключен договор аренды.

Согласно пп. 7 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

Уполномоченный орган в своем возражении на жалобу НП «Федерация Хоккея Тосненского района» указал следующее: «Между администрацией Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области (арендодатель) и Некоммерческим партнерством «Федерация Хоккея Тосненского района» 29.12.2006 заключен договор аренды земельного участка № 24, в соответствии с которым арендатору предоставлен в аренду земельный участок площадью 5000 кв. метров (кадастровый номер: 47:26:0606003:28), категория земель - земли поселений, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, ул. Станиславского, для строительства временной автостоянки на 200 автомобилей. Указанный договор заключен сроком на 11 месяцев до 11.08.2007, в связи с чем не подлежал государственной регистрации.

Уведомлением от 18.10.2019 №01-11-002166/49 арендодатель, в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 610 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ, уведомил арендатора о расторжении договора.

Уведомлением от 19.03.2021 №06-03-1189/2021, направленным в адрес арендатора и ООО «ТРОЙКА», арендодатель предложил передать земельный участок по акту приема-передачи, свободным от имущества арендатора».

Комиссия установила, что Арбитражным судом г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-57718/2021 15.11.2021 вынесено решение о том, что НП «Федерация Хоккея Тосненского района» занимает спорный земельный участок без правовых оснований.

Исходя из положений статьи 307 ГК РФ, обязательства возникают из договора и из иных оснований, указанных в ГК РФ. В соответствии со статьей 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование либо во временное пользование.

Из материалов дела следует, что срок действия спорного договора определен по 11.08.2007 (п. 3.1. Договора). Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон (п. 6.1 Договора).

Согласно ст. 618 ГК РФ, прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды, связи с чем, оснований для пользования земельным участком также не имеется у субарендатора ООО «ТРОЙКА».

На момент рассмотрения спора земельный участок не освобожден, по акту приема-передачи не передавался, напротив, согласно акта визуального осмотра № 60 от 04.10.2021 спорный земельный участок занимало ООО «ТРОЙКА». В силу указанных обстоятельств судом вынесено решение об освобождении земельного участка только в отношении ООО «ТРОЙКА» путем освобождения указанного земельного участка от движимого имущества и возведенных сооружений.

Вступившим в силу решением суда установлено, что договор аренды земельного участка № 24 от 29.12.2006 прекратил свое действие.

Документальных подтверждений наличия правовых оснований на владение, пользования земельным участком Заявителем в материалы дела не представлено.

Следовательно, довод Заявителя о том, что предмет аукциона не соответствует требованиям ЗК РФ, ввиду того, что в отношении земельного участка заключен договор аренды, является несостоятельным.

Изучив материалы дела, заслушав представителей сторон, Комиссия приходит к выводу, что в рассматриваемых действиях Организатора торгов не усматривается нарушения порядка проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу НП «Федерация Хоккея Тосненского района» (вх. № 9410 от 20.07.2022, № 9501 от 22.07.2022) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:26:0606003:28 площадью 5000 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Тосненский р-н, г. Тосно, ул. Станиславского (изв. № 21000024170000000013 от 22.04.2022, лот № 2) – **необоснованной.**

