

РЕШЕНИЕ

20 ноября 2015г.
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;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Калинина О.Ю. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

Рассмотрев жалобу «...» на действия заказчика Территориального управления Федерального агентства по управлению имуществом в Новосибирской области (далее – ТУ Росимущества по НСО) при проведении аукциона на право заключения договора аренды находящегося в Федеральной собственности земельного участка с кадастровым номером 54:19:072401:11,

в присутствии представителей «...» (по доверенности от 01.11.2015), «...» (по доверенности от 01.11.2015), ТУ Росимущества по НСО «...» (по доверенности №05-619 от 19.11.2015), заинтересованного лица «...» (паспорт),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) поступила жалоба «...» на действия заказчика ТУ Росимущества по НСО при проведении аукциона на право заключения договора аренды находящегося в Федеральной собственности земельного участка с кадастровым номером 54:19:072401:11. Заявитель сообщает следующее.

На основании распоряжения ТУ Росимущества по НСО от 15.09.2015 № 573-р «О проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:19:072401:11» ТУ Росимущества в НСО объявило о проведении аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности. Информация о проведении аукциона была размещена на сайте Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области на странице с адресом: <http://tu54.rosim.ru/pre/272839>.

Проведение торгов назначено на 13.11.2015 г.

«...» была подана заявка на участие в аукционе.

Согласно уведомления, полученного заявителем 10.11.2015 г. при обращении в Территориальное управление лично, он признан участником аукциона.

При осмотре земельного участка с кадастровым номером 54:19:072401:11 (предмета аукциона) заявитель выяснил, что на данном земельном участке

расположен объект недвижимости в виде капитального бетонного берегоукрепительного сооружения, оконченный строительством. Однако, в извещении о проведении аукциона указано, что земельный участок с кадастровым номером 54:19:072401:11 не имеет ограничений (обременений) в использовании, что с учетом нахождения на нем объекта недвижимости - капитального сооружения, явно не соответствует действительности.

Указанное обстоятельство явно свидетельствует о том, что при проведении аукциона Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области нарушило процедуру проведения аукциона, установленную ст.39.11 Земельного кодекса РФ. В частности:

1. При подготовке к проведению аукциона государственный орган не проверил в отношении указанного земельного участка наличия оснований, препятствующих проведению аукциона. Так, ч.8 пп.8 ст.39.11 Земельного кодекса РФ запрещено проведение аукциона в отношении земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам. Указанными действиями государственный орган не только нарушает прямое требование федерального закона, но и нарушает права участников аукциона, вводя их в заблуждение относительно характеристик предмета торгов, что существенно влияет на стоимость права аренды, а также права собственника сооружения, поскольку исходя из положений Земельного кодекса РФ он имеет право на предоставление земельного участка без проведения торгов. Кроме того такие действия могут нанести урон государственному бюджету, поскольку в случае оспаривания договора в будущем возникнут расходы на судебную процедуру.
2. На сайте Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области не размещена обязательная информация - а именно: реквизиты для перечисления задатка, форма заявки, инструкция по проведению аукциона, перечень документов, необходимых для участия в аукционе. Хотя, согласно извещения, эта информация должна быть размещена на сайте - фактически она отсутствует. Заявитель изучил сайт, осуществил поиск информации по сайту при помощи специального сервиса, но искомой информации так и не обнаружил. Это существенно ограничивает права заинтересованных лиц в принятии участия в аукционе, поскольку лишает их законной возможности ознакомиться с необходимой информацией и подать документы.
3. В извещении о проведении аукциона установлено, что срок принятия заявок ограничивается датой 03.11.2015 г. Это противоречит ч.4 ст.39.12 Земельного кодекса РФ, согласно которой прием заявок прекращается не ранее чем за 5 дней до проведения аукциона. Аукцион назначен на 13.11.2015 г., что явно более 5 дней.
4. В извещении указано, что срок договора аренды должен быть 10 лет. Но при этом не понятно, как государственный орган установил данный срок, поскольку этот срок не соответствует требованиям п.8 ст.39.8 Земельного кодекса РФ.
5. В извещении о проведении торгов указано, что разрешенное использование земельного участка - использование водохранилище, а в проекте договора, прикрепленного к странице сайта с объявлением о проведении аукциона

указано, что земельный участок будет предоставляется для рекреационных целей (отдых, туризм, спорт) (п.1.1. проекта договора). Эта цель явно не соответствует тексту извещения и назначению земельного участка. Кроме того, я предполагаю, что эта цель использования земельного участка, несомненно, вызовет ограничения неопределенного круга лиц в доступе к водному объекту. Весь участок по сути это береговая полоса и в случае организации отдыха коммерческими структурами, как правил перекрывается свободный доступ физических лиц к береговой полосе, что происходило уже не однократно на Новосибирском водохранилище – например, пляж «Неоком» в отношении которого прокуратура совместно с судебными приставами пытается снести забор, установленный арендаторами участка.

6. Организатор торгов не разместил на своем сайте протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, как того требует ч.9 ст.39.12 ЗК РФ. Протокол, исходя из текста полученного заявителем уведомления, был подписан 09.11.2015 г. На дату написания настоящей жалобы протокол на сайт не размещен. Уведомление было получено только после личного обращения. Никто его заявителю не направил, как того требует закон. Тем самым, организатор торгов существенно нарушил права участника.

В ч.1 ст.15 Федерального Закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» содержится запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, а также государственных внебюджетных фондов, Центрального банка Российской Федерации.

В соответствии со статьей 3 Закона о защите конкуренции данный Закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых учувствуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели

Исходя из ст.39.20 Земельного кодекса РФ исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Территориальное Управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в НСО представило следующие возражения (вх. №10648 от 19.11.2015) на жалобу «...»

По вопросу нахождения на земельном участке объектов недвижимого имущества. В ходе предпродажной подготовки к аукциону по продаже права аренды земельного участка сотрудниками Территориального управления был проведен осмотр участка на предмет нахождения на нем объектов недвижимого имущества. В ходе обследования, объектов капитального строительства не установлено (акт прилагается).

Кроме того, согласно ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 24 июля 2007 №221 - ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в качестве сведений о земельном участке в государственный кадастр недвижимости вносятся кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства.

Приказом Минэкономразвития России от 25.08.2014 №504 утверждена форма кадастрового паспорта земельного участка, в пункте 8 формы КП.1 которого указываются кадастровые номера расположенных в границах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства. В кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1) с кадастровым номером 54:19:072401:11 объект - гидротехническое сооружение - отсутствует, на кадастровый учет не поставлено.

По информации Управления Росреестра по Новосибирской области, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на указанный земельный участок ограничения (обременения) права, не зарегистрированы.

Ссылка на П.8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не корректна, поскольку приводится выдержка из статьи, тогда как полностью статья изложена следующим образом: 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 размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Как уже приводилось выше на земельном участке отсутствует объект сооружение берегоукрепления, и даже если условно объект физически был, это не противоречит исключению из п.п.8 п. 8 ст. 39.11, размещение не препятствует использованию земельного участка, поскольку земельный участок можно использовать исключительно для рекреационных целей - отдых, туризм, спорт и отсутствие объектов способствует использованию земельного участка именно в этих целях.

Доводы заявителя о нанесении ущерба государственному бюджету также не состоятельны по следующим основаниям. Начальная цена права аренды определена в размере 7007,58руб. в год, по итогам аукциона она составила 9 123 109,90руб. в год. В случае предоставления земельного участка заявителю адресно, без торгов, стоимость аренды составляла бы 251 886,69 руб. в год.

По вопросу размещения информации на сайте Территориального управления сообщаем, что информация о сведениях и документах, предоставляемых гражданами и организациями для принятия участия в торгах по продаже земельных участков, права аренды земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации размещена на официальном сайте Территориального управления tu54.rosirn.ru, на сайте torgi.gov.ru, и периодическом издании «Приобская правда» №40(9482) от 30.09.2015.

Кроме того, как указал заявитель (как и все участники), заявка установленной формы им подана, задаток для участия перечислен на расчетный счет, указанный в информационном сообщении, размещенном на сайте Территориального управления.

По вопросу определения даты проведения аукциона сообщаем, что в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что прием заявок прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

Прием заявок (в соответствии с информационным сообщением) завершен 03.11.2015. Следуя установленному статьей сроку, Территориальное управление не могло провести аукцион ранее 08.11.2015 (не ранее, чем за пять дней до проведения аукциона) аукцион назначен на 13.11.2015. Требование не ранее 5 дней соблюдено.

4. По вопросу определения срока аренды сообщаем, что в ст. 610 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В соответствии со ст. 14 Водного кодекса Российской Федерации предельный срок предоставления водных объектов в пользование не может составлять более чем двадцать лет. Статьей 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрены частные случаи определения срока аренды. А именно:

- земельный участок под строительство;

-для размещения линейных объектов;

-для индивидуального строительства;

-для комплексного освоения территории;

-для завершения строительства;

-на срок действия охотхозяйственного соглашения;

на срок действия концессионного соглашения и иные случаи.

Перечень является исчерпывающим.

В соответствии с земельным законодательством максимальный срок договора составляет 49 лет. Учитывая, что случай предоставления в аренду из земель водного фонда, не определен в качестве частного, собственником земельного участка в лице Территориального управления определен срок аренды - 10 лет.

5. По вопросу разрешенного использования в извещении о проведении торгов, в проекте договора аренды указывается разрешенное использование земельного участка - водохранилище. Статьей 50 Водного кодекса Российской Федерации установлено, что использование водных объектов осуществляется для рекреационных целей (отдыха, туризма, спорта) с учетом правил использования водных объектов, устанавливаемых органами местного самоуправления в соответствии со статьей 6 настоящего Кодекса. В уведомлениях, распоряжении

Территориального управления, предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе с учетом ограничений, предусмотренных статьями 6, 50, 65 Водного кодекса Российской Федерации (приложения 4, 5, 6, 8). Проектом договора предусмотрена обязанность Арендатора обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования (водохранилищу) и его береговой полосе для бесплатного использования его для личных и бытовых нужд (п. 4.4.4.), а также нести другие обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в том числе статьями 6, 50, 65 Водного кодекса Российской Федерации.

6. По вопросу размещения на сайте Территориального управления протокола рассмотрения заявок сообщаем, что в соответствии с п. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации протокол о рассмотрении заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола. Таким образом, протокол №1 о признании претендентов участниками аукциона был подписан 9 ноября 2015 и размещен на официальном сайте torgi.gov.ru на следующий день после дня подписания протокола 10 ноября 2015 года.

Комиссия Новосибирского УФАС России на заседании выслушала доводы представителей «...», изложенные в жалобе. Дополнительно были представлены документы о нахождении объектов на указанном земельном участке, включая фотографии.

Комиссия Новосибирского УФАС России на заседании выслушала доводы представителя ТУ Росимущества по НСО, изложенные в возражении на жалобу «...»

Комиссия Новосибирского УФАС России на своем заседании выслушала доводы заинтересованного лица участника торгов "...".

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

ТУ Росимущества по НСО объявлено о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:19:072401:11 (извещение №021015/0867971/01). Категория земель – земли водного фонда. Вид разрешенного использования – водные объекты. Права на земельный участок, ограничения прав – при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе, с учетом ограничений, предусмотренных статьями 6, 50, 65 Водного кодекса РФ. Согласно проекту договора аренды указано разрешенное использование земельного участка: Водоохранилище, что соответствует Кадастровому паспорту указанного земельного участка. Земельный участок предоставляется для рекреационных целей (отдых, туризм, спорт). П4.4.4 указанного проекта договора установлена обязанность арендатора обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту, что соответствует п.2 ст. 6 Водного кодекса.

Использование земельного участка для рекреационных целей (отдых, туризм, спорт) не нарушает действующее законодательство.

Согласно представленной выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.04.2014 №54-54-01/020/2014-7955 ограничение (обременение) права на указанный земельный участок не зарегистрировано. Представитель ТУ Росимущества по НСО представил письмо ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по НСО №01-17-9846/15 от 19.11.2015 о том, что сведения об объектах недвижимости (объектах капитального строительства), расположенных на указанном земельном участке на дату 19.11.2015 в государственном кадастре недвижимости не содержатся. Представители заявителя представили Комиссии Новосибирского УФАС России договор купли-продажи между ОАО «НАПО им. В.П. Чкалова» и ООО «ИнвестКлуб» №043-3241 от 25.12.2009 сооружения бетоноукрепления, оздоровительного комплекса, находящегося в Советском районе г. Новосибирска, земельного участка с кадастровым номером 54:35:091625:42, трансформаторной подстанции, дома щитовой; свидетельства о государственной регистрации права собственности ООО «ИнвестКлуб» на указанные объекты; заключение кадастрового инженера от 08.10.2015 о расположении сооружения бетоноукрепления, оздоровительный комплекс на земельном участке с кадастровым номером 54:19:072401:11.

Согласно части 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Спор о нахождении объекта на земельном участке носит гражданско-правовой характер. Антимонопольный орган не уполномочен его разрешать при рассмотрении жалобы о нарушении порядка организации и проведения торгов.

Согласно п.п.8 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В Извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды указанного земельного участка указано, что с реквизитами для перечисления задатка можно ознакомиться по адресу: г. Новосибирск, ул. Революции, 38, каб. 311 и 313 или на сайте ТУ Росимущества в НСО tu54@rosim.ru.

Таким образом, указанное извещение не содержит сведения о банковских реквизитах счета для перечисления задатка, что является нарушением п.п.8 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ. Однако, данное нарушение не повлияло на результат торгов. Все участники, включая заявителя, оплатили задатки.

Новосибирское УФАС России принимает доводы ТУ Росимущества по НСО о соблюдении им установленного п. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ срока приема заявок.

Установление ТУ Росимущества по НСО срока аренды земельного участка в 10 лет

не нарушает действующее законодательство, установлено для всех претендентов на участие в аукционе, не влечет и не может повлечь ограничение, устранение, недопущение конкуренции.

Согласно п.9 ст. 32.14 ЗК РФ протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее, чем на следующий день после дня подписания протокола.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 определен адрес сайта www.torgi.gov.ru в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт) для размещения в том числе информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Протокол заседания комиссии по проведению аукционов по продаже права аренды имущества, находящегося в федеральной собственности подписан 09.11.2015, размещен на официальном сайте www.torgi.gov.ru 10.11.2015. Следовательно, ТУ Росимущества в НСО не нарушен срок размещения протокола рассмотрения заявок.

Таким образом, ТУ Росимущества по Новосибирской области не допущено нарушения порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «...»на действия заказчика Территориального управления Федерального агентства по управлению имуществом в Новосибирской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка с кадастровым номером 54:19:072401:11 необоснованной.

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