



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

по делу № 066/01/17-317/2019

о нарушении антимонопольного законодательства

10 января 2020 г.

г. Екатеринбург

Резолютивная часть решения оглашена 10 января 2020 г.

В полном объеме решение изготовлено 10 января 2020 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (Приказ Свердловского УФАС России от 11.04.2019 № 157, в ред. Приказа от 02.12.2019 № 486) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;
<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<...> – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя - <...>, представитель – <...>. (доверенность № 66АА5538577 от 20.05.2019);

ответчика - Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина» (620002, г. Екатеринбург, ул. Мира, д. 19, далее - УрФУ), представитель - <...> (доверенность № 66АА5327018 от 25.10.2018);

заинтересованных лиц:

- <...> – явка не обеспечена, сведения о надлежащем извещении отсутствуют;
- <...> – надлежаще извещен, явка не обеспечена;
- <...> - явка не обеспечена, сведения о надлежащем извещении отсутствуют;
- <...> - явка не обеспечена, сведения о надлежащем извещении отсутствуют;
- <...> – явка не обеспечена, сведения о надлежащем извещении отсутствуют;
- <...> – явка не обеспечена, сведения о надлежащем извещении отсутствуют;
- Министерство науки и высшего образования Российской Федерации (109240, г. Москва, ул. Солянка, д. 14, стр. 3) – явка не обеспечена, сведения о надлежащем извещении отсутствуют;
- Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области (620075, г. Екатеринбург, ул. Восточная, д. 52, – ТУ Росимущества в Свердловской области) – надлежаще извещено, явка не обеспечена;

- Министерство природных ресурсов и экологии Свердловской области (620004, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 101) – надлежаще извещено, явка не обеспечена;

- Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (620000, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111) – надлежаще извещено, явка не обеспечена;

- Общество с ограниченной ответственностью «Рынок Стоимость Оценка» (620144, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 104, оф. 408, далее – ООО «PCO»), надлежаще извещено, явка не обеспечена;

- Прокуратура Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 21) – надлежаще извещена, явка не обеспечена,

рассмотрев в рамках гл. 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) дело № 066/01/17-317/2019 по признакам нарушения УрФУ ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

Дело возбуждено Приказом от 11.04.2019 № 157, Определением от 11.04.2019 назначено к рассмотрению на 21.05.2019. Определением от 21.05.2019 рассмотрение дела отложено на 17.07.2019. Определением от 17.07.2019 рассмотрение дела отложено на 03.09.2019, Определением от 03.09.2019 рассмотрение дела отложено на 02.12.2019. В заседании комиссии 02.12.2019 объявлен перерыв до 15 час. 00 мин. 09.12.2019. Определением от 09.12.2019 рассмотрение дела отложено на 23.12.2019, где и было принято заключение об обстоятельствах дела. Определением от 23.12.2019 рассмотрение дела отложено на 10.01.2020, когда и была оглашена резолютивная часть решения.

Основанием для возбуждения дела согласно п. 2 ч. 2 ст. 39 Закона о защите конкуренции явилось поступившее в адрес Свердловского УФАС России заявление <...> о нарушении антимонопольного законодательства УрФУ при организации и проведении торгов № 260718/0001291/03 (на сайте - <https://torgi.gov.ru>) на право заключения договора купли-продажи объектов недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за УрФУ: Лот № 1 - 4 объекта недвижимого имущества, расположенные по адресу: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, п. Верхняя Сысерть:

1. баня – литера Б, кадастровый номер: 66:25:0000000:4040;
2. вспомогательное помещение – литера В, кадастровый номер: 66:25:0000000:3495;
3. дом охотника – литера А, А1, А2, кадастровый номер: 66:25:0000000:3496;
4. склад, гараж – литера Д, Д1, кадастровый номер: 66:25:0000000:3494.

Оценив в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции полученные в порядке ст. 25, ч. 2 ст. 39, ч. 2 ст. 44, ч. 4 и ч. 5 ст. 45, ч. 2 ст. 45, ч. 1 и ч. 5 ст. 48.1 Закона о защите конкуренции доказательства, а также доводы, представленные лицами, участвующими в деле, Комиссия Свердловского УФАС России пришла к следующим выводам.

Антимонопольным законодательством в соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 1 Закона о защите конкуренции определяются организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции органами местного самоуправления.

Антимонопольные требования к торгам установлены частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции и выражаются в запрете на действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при организации и проведении торгов.

По результатам проведенного в соответствии с ч. 5.1 ст. 45 Закона о защите конкуренции и п. 10.9 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке (утв. Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220) анализа состояния конкуренции на товарном рынке установлено следующее.

Временной интервал исследования определен с 27.07.2018 – даты опубликования извещения о проведении аукциона, до момента заключения договора купли-продажи объектов недвижимого имущества с <...> 17.09.2018

Предметом торгов является право на заключение договора купли-продажи объектов недвижимого имущества, закрепленные за УрФУ на праве оперативного управления: Лот № 1 - 4 объекта недвижимого имущества, расположенные по адресу: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, п. Верхняя Сысерть:

- 1) баня – литера Б, кадастровый № 66:25:0000000:4040;
- 2) вспомогательное помещение – литера В, кадастровый № 66:25:0000000:3495;
- 3) дом охотника – литера А, А1, А2, кадастровый № 66:25:0000000:3496;
- 4) склад, гараж – литера Д, Д1, кадастровый № 66:25:0000000:3494

Состав хозяйствующих субъектов, участвующих в торгах - <...>.

УрФУ в своих пояснениях (вх. № 01-2393 от 05.02.2019) указывает на отсутствие положения о порядке проведения торгов по продаже объектов недвижимого имущества, приобретенных за счет собственных средств (предпринимательской деятельности), в связи с чем УрФУ руководствовался статьями 447-449 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) с учетом требований Закона о защите конкуренции, а также применяло по аналогии Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (утв. Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67, далее – Порядок № 67).

Извещение о проведении конкурса должно содержать установленные п. 31 Порядка № 67 сведения, в том числе место расположения, описание и технические характеристики государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору (пп. 2).

Согласно ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Согласно п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 положения ГК РФ, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (статья 3 ГК РФ), подлежат истолкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в статье 1 ГК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны в силу п. 3 ст. 307 ГК РФ обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию. Оценивая действия сторон как

добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Согласно ст. 2 Федерального закона от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее – Закон об информации):

1) информация - сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления;

б) доступ к информации - возможность получения информации и ее использования;

8) предоставление информации - действия, направленные на получение информации определенным кругом лиц или передачу информации определенному кругу лиц;

9) распространение информации - действия, направленные на получение информации неопределенным кругом лиц или передачу информации неопределенному кругу лиц.

Информация в зависимости от порядка ее предоставления или распространения подразделяется на: информацию, которая в соответствии с федеральными законами подлежит предоставлению или распространению (п. 3 ч. 3 ст. 5 Закона об информации).

Согласно ст. 3 Закона об информации Правовое регулирование отношений, возникающих в сфере информации, информационных технологий и защиты информации, основывается на следующих принципах: достоверность информации и своевременность ее предоставления (п. 6).

Лесным участком, согласно ст. 7 Лесного кодекса РФ (далее – ЛК РФ), является **земельный участок**, который расположен в границах лесничеств, лесопарков и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства и настоящего Кодекса.

Для осуществления **рекреационной** деятельности лесные участки предоставляются **государственным** учреждениям в постоянное (бессрочное) пользование (ч. 4 ст. 41 ЛК РФ).

В соответствии с ч. 5 ст. 71 ЛК РФ, **предоставление лесных участков**, находящихся в государственной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование юридическим лицам **осуществляется в порядке**, установленном **Земельным кодексом РФ** (далее – ЗК РФ), если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Приказом Департамента лесного хозяйства Свердловской области от 30.06.2016 № 678 лесной участок площадью 9200 кв.м. с номером учетной записи в государственном лесном реестре 000111-2016-06 предоставлен УрФУ в постоянное (бессрочное) пользование в целях осуществления рекреационной деятельности.

ЗК РФ и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

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. Собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального

образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом. Земельный участок отчуждается в соответствии с пунктами 1 - 4 настоящей статьи в границах, которые определяются на основании предоставляемого покупателем кадастрового паспорта земельного участка, если иное не установлено федеральным законом (п.п. 1, 3, 5 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

Указанный кадастровый паспорт земельного участка прилагается к акту инвентаризации имущественного комплекса унитарного предприятия, а также к договору купли-продажи земельного участка.

При продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель согласно п. 3 ст. 552 ГК РФ, **приобретает право пользования** соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

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 (абз. 1 п. 2 ст. 271 ГК РФ, п. 1 ст. 35 ЗК РФ).

Лицо, не являющееся собственником земельного участка, в силу п. 2 ст. 264 ГК РФ осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником. Согласно п. 2 ст. 269 ГК РФ лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, обладателей публичных сервитутов, в соответствии с п. 1 ст. 41 ЗК РФ осуществляют права собственников земельных участков, установленные ст. 40 ЗК РФ.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в силу п. 1 ст. 45 ЗК РФ прекращается при отказе землепользователя от принадлежащего ему права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены ст. 53 ЗК РФ и по иным основаниям, установленным гражданским и земельным законодательством.

Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом (п. 1 ст. 235 ГК РФ).

УрФУ в адрес Департамента лесного хозяйства Свердловской области направлено обращение (исх. № 06.03-20/95 от 01.10.2018) о **прекращении права** постоянного (бессрочного) пользования УрФУ лесным участком с кадастровым № 66:25:2702001:414, **в связи с заключением** Договора купли-продажи объектов недвижимого имущества от 31.08.2018 № 06.03-18/9, а также регистрацией 17.09.2018 в ЕГРН перехода права собственности РФ к <...>.

На основании обращения УрФУ Приказом Департамента лесного хозяйства Свердловской области от 20.11.2018 № 1147 прекращено действие Приказа от 30.06.2016 № 678.

Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем **цена здания**, сооружения или другого недвижимого имущества,

находящегося на земельном участке, **включает цену передаваемого с этим недвижимым имуществом права на соответствующую часть земельного участка** (п. 2 ст. 555 ГК РФ).

УрФУ в материалы дела представлен Отчет № 007/66/18/04/11-Н4 «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости:

- Дом охотника. Площадь: общая 333 кв. м., инвентарный номер: 01010103а. Этажность: 1-2. Назначение: нежилое здание, литер А, А1, А2.

- Баня. Площадь: общая 15 кв.м., инвентарный номер: 01010104. Этажность: 1.

- Вспомогательное помещение. Площадь: общая 23,8 кв.м. Инвентарный номер: 01010108. Этажность: 1. Назначение: нежилое здание, литер В.

- Склад, гараж. Площадь: общая 590 кв.м. Инвентарный номер: 01010107. Этажность: 1-2-1 Подземная этажность: 0-1. Назначение: нежилое здание, литер Д, Д1, расположенных по адресу: Российская Федерация, Свердловская обл., Сысертский район, п. Верхняя Сысерть, загородный объект «Лесное», для совершения сделок гражданско-правового характера».

Из Отчета № 007/66/18/04/11-Н4 оценки рыночной стоимости объектов недвижимости (дата проведения оценки: 25.04.2018; дата составления отчета: 27.04.2018) следует, что в цену отчужденных сооружений **включена кадастровая стоимость** земельного участка площадью 9200 кв.м. – **1 058,00 руб.**

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности).

Между тем, для осуществления рекреационной деятельности лесные участки, согласно ч. 4 ст. 41 ЛК РФ, предоставляются **лицам, не являющимся** государственным учреждениям, муниципальным учреждениям, **в аренду**.

Согласно ст. 5 Закона об оценочной деятельности, к объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи);

совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

право собственности и **иные вещные права** на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

права требования, обязательства (долги);

работы, услуги, информация;

иные объекты гражданских прав, в отношении которых **законодательством** Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Согласно ст. 3 Закона об оценочной деятельности под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р)

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования арендатором земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости права аренды земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р), а именно:

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Без проведения торгов договоры **аренды лесных участков**, находящихся в государственной собственности, согласно п. 4 ч. 3 ст. 73.1 ЛК РФ, **заключаются** в случае нахождения на таких лесных участках зданий, сооружений (указанные договоры аренды заключаются с **собственниками** этих зданий, сооружений, помещений в них). При этом, в **арендаторы** находящихся в государственной собственности лесных участков, надлежащим образом исполнившие договоры аренды лесных участков, по истечении сроков действия этих договоров, соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 74 ЛК, **имеют право** на заключение **новых договоров** аренды таких лесных **участков без проведения торгов** в случае, **если лесные участки предоставлены** в аренду **без проведения торгов**.

Если иное не установлено ст. 39.20 ЗК РФ 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 (п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ). При этом, согласно пп. 6 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключается **без проведения торгов** в случае предоставления земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, **собственникам** зданий, сооружений, помещений в них.

Таким образом по результатам торгов по продаже рассматриваемого недвижимого имущества **одновременно приобретается исключительное право на заключение без торгов договора аренды лесного участка**.

Согласно ч. 1 ст. 73.1 ЛК РФ договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам торгов **на право заключения** такого **договора**, которые проводятся в форме открытого аукциона или открытого конкурса.

Согласно ч. 10 ст. 78 ЛК РФ начальная цена предмета **аукциона на право заключения договора аренды лесного участка**, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается в размере ежегодной арендной платы, равной минимальному размеру арендной платы, определенному в соответствии со статьей 73 настоящего Кодекса.

При использовании лесного участка без изъятия лесных ресурсов минимальный размер арендной платы определяется как произведение ставки платы за единицу площади лесного участка и площади арендуемого лесного участка (ч. 3 ст. 73 ЛК РФ).

Согласно п.п. 4, 5 ч. 15 ст. 78 ЛК РФ **извещение** о проведении аукциона должно содержать сведения:

о предполагаемом к предоставлению в аренду лесном участке, находящемся в государственной собственности (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере лесного участка, правах на лесной участок;

о видах и параметрах разрешенного использования лесов.

Согласно п. 1 ч. 16 ст. 78 ЛК РФ документация об аукционе наряду со сведениями, указанными в извещении о проведении аукциона, должна содержать проектную документацию лесного участка.

Согласно ч.ч. 2-4 ст. 70.1 ЛК РФ:

В проектной документации лесных участков указываются площадь проектируемого лесного участка, описание его местоположения и границ, целевое назначение и вид разрешенного использования лесов, а также **иные количественные и качественные характеристики лесных участков** (ч. 2).

Местоположение, границы и площадь лесных участков определяются с учетом границ и площади лесных кварталов и (или) лесотаксационных выделов, частей лесотаксационных выделов (ч. 3).

Целевое назначение и вид разрешенного использования лесов указываются в проектной документации лесного участка в соответствии со [статьями 87 и 91](#) настоящего Кодекса, с земельным законодательством (ч. 4).

В материалы дела представлен Проект освоения лесов на лесном участке, предоставленном в постоянное (бессрочное) пользование УрФУ для осуществления рекреационной деятельности на землях Сысертского лесничества (2017 год), согласно таблице 3.1 «Характеристика существующих и проектируемых **объектов лесной инфраструктуры** на лесном участке» которого:

Наименование объекта	Лесничество, участковое лесничество	№ квартала	№ выдела	Площадь объекта (га)	Протяженность (км)	Характеристика объекта	Проектируемые мероприятия	Год проведения
Существующие объекты								
Щит и навес для размещения противопожарного инвентаря	Сысертское лесничество, Сысертское участковое лесничество, Сысертский участок	149	Часть 10	0,0002	-	Деревянная конструкция 1м*1,5м	Эксплуатация	2017-2018
Площадка для разворота пожарной техники		149	Часть 10	0,0002	-			
Итого	149	Часть 10	0,0002	-				
		149	Часть 10	0,0225	-	Грунтовая площадка		
		149	Часть 10	0,0025	-			
				0,0456	-			
Объекты, подлежащие ремонту или реконструкции								
-								
Проектируемые объекты								
-								

Согласно таблице № 4.1.1 «Характеристика существующих проектируемых **объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры на лесном участке**»:

Наименование объекта	Лесничество, участковое лесничество	№ квартала	№ выдела	Площадь объекта (га)	Протяженность (км)	Характеристика объекта	Проектируемые мероприятия	Год проведения
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Баня (№ 1 на схеме)	Сысертское лесничество, Сысертское участковое лесничество	149	Часть 10	0,0015	-	Деревянная конструкция	Эксплуатация	2017-2018
Вспомогательное помещение (№ 2 на схеме)				0,0024	-	Деревянная конструкция		
Дом охотника (№ 3 на схеме)				0,0333	-	Деревянная конструкция на бетонном фундаменте		
Элем. Благоустр. (назем. туал.)				0,0027	-	Деревянная конструкция		

Кабинка) (№ 4 на схеме)	участков ое лесничество, Сысертский участок							
Элем. Благоустройства (урна) (№ 5 на схеме)				0,0001	-	Металлическая урна 1м*1м		
Склад (гараж) (№ 6 на схеме)				0,0591	-	Кирпичная конструкция на бетонном фундаменте		
Итого				0,0991	-			
Объекты, подлежащие ремонту или реконструкции								
-								
Проектируемые объекты								
Элемент благоустройства лесного участка (пешеходная дорожка с мягким покрытием) (№7 на схеме)	Сысертское лесничество, Сысертский участок	149	Часть 10,19	0,0080	0,080	Дорожка с мягким покрытием (песчано-гравийная смесь) шириной до 1,0м	с	Устройство
Элемент благоустройства лесного участка (пешеходная дорожка с мягким покрытием) (№8 на схеме)				0,0400	0,100	Дорожка с мягким покрытием (песчано-гравийная смесь) шириной до 4м		
Итого				0,480	0,180			2017-2018

Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах (ст. 133.1 ГК РФ).

Статьей 135 ГК РФ установлено, что вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

В извещении № 260718/0001291/03 не указаны характеристики лесного участка.

Согласно ч. 14 ст. 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о

проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи.

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы (ч. 16 ст. 39.11 ЗК РФ).

Заявитель при рассмотрении дела поддержал доводы, изложенные в определении Свердловского УФАС России.

В письменных пояснениях (вх. № 01-11466 от 15.05.2019) УрФУ указал, что, учитывая установленный п. 3 ст. 269 ГК РФ запрет на распоряжение земельными участками, находящимися в постоянном (бессрочном) пользовании УрФУ, в извещении о проведении торгов, равно как и в иных документах, входящих в состав документации об аукционе, не могла быть предусмотрена информация о приобретаемых в дальнейшем победителем аукциона правах в отношении Лесного участка и стоимости такого участка.

Указанное в Определении обстоятельство о включении в начальную стоимость объектов кадастровой стоимости Лесного участка, по мнению УрФУ, не соответствует действительности, что подтверждается Отчетом оценки рыночной стоимости объектов недвижимости № 007/66/18/04/11-Н4, согласно которому общая стоимость четырех объектов недвижимости составила 948 435,00 руб., и документацией об аукционе, определяющей начальную стоимость объектов в том же размере.

Кроме того, УрФУ отметил, что участвовать в торгах в соответствии с действующим законодательством РФ имело право любое физическое или юридическое лицо, в том числе которому лесной участок может быть предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Следовательно, лесной участок под продаваемыми объектами недвижимости мог быть в дальнейшем предоставлен победителю аукциона не только на праве аренды в соответствии с ч. 4 ст. 41 ЛК РФ, но и на праве постоянного (бессрочного) пользования, что в свою очередь также не позволяло указывать в документации об аукционе информацию о приобретаемых правах на существующий земельный участок. Таким образом, полагает УрФУ, если бы УрФУ указал в документации об аукционе вид будущего права в отношении Лесного участка, тем самым бы ограничился круг потенциальных участников аукциона.

Победитель в рассматриваемых торгах <...> на рассмотрении дела указал, что претензий к организатору торгов, с точки зрения проведения процедуры торгов, не имеет. Обратился за разъяснением в Министерство экологии и природных ресурсов Свердловской области, записался на прием к <...>, который устно разъяснил, что <...> принадлежит преимущественное право аренды участка только под его зданиями и сооружениями, все остальное преимущественное право должно доказываться в судебном порядке.

ТУ Росимущества в Свердловской области в письменном пояснении указало (вх. № 01-11467 от 15.05.2019), что в соответствии с пунктами 4.3.22, 4.20 Положения о Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.06.2018 № 682 «Об утверждении Положения о Министерстве науки и высшего образования РФ и признании утратившими силу некоторых актов Правительства РФ», Министерство науки и высшего образования РФ осуществляет функции и полномочия учредителя образовательных организаций высшего образования, научных и иных организаций, подведомственных Министерству, а также функции и полномочия собственника федерального имущества, закрепленного за указанными

организациями, закрепляет за подведомственными организациями федеральное имущество и производит в установленном порядке изъятие этого имущества.

Поскольку УрФУ входит в перечень организаций, подведомственных Министерству науки и высшего образования РФ, утв. Распоряжением Правительства РФ от 27.06.2018 № 1293-р, согласование сделок с федеральным имуществом, закрепленным за УрФУ, входит в компетенцию Министерства науки и высшего образования РФ.

В связи с этим ГУ Росимущества в Свердловской области оставляет рассмотрение обозначенных в определении вопросов на усмотрение Свердловского УФАС России.

Учреждение, за которым имущество закреплено на праве оперативного управления, владеет, пользуется этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества (п. 1 ст. 296 ГК РФ).

Имущество автономного учреждения закрепляется за ним на праве оперативного управления в соответствии с ГК РФ. Собственником имущества автономного учреждения является соответственно Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование (ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 03.11.2006 № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях», далее – Закон об автономных учреждениях).

Имущество, приобретенное учреждением по договору или иным основаниям, согласно п. 2 ст. 299 ГК РФ, поступает в оперативное управление в порядке, установленном для приобретения права собственности.

Из представленных копий инвентарных карточек учета нефинансовых активов №№ 01010107, 01010104, 01010103а и 01010108 следует, что основания приобретения выставляемых на торги объектов недвижимого имущества не указаны.

Как указывает УрФУ в своих пояснениях, выставляемые на торги объекты недвижимого имущества приобретены Университетом за счет собственных средств (предпринимательской деятельности), при этом, год постройки дома охотника – 1976.

Таким образом дом охотника является объектом недвижимого имущества, на который автономия и самостоятельное распоряжение без согласия собственника не распространяются, так как когда ввели такую возможность (03.11.2006 - принятие Закона об автономных учреждениях) имущество уже было.

Дата проведения оценки – 25.04.2018, дата составления отчета: 27.04.2018. Исполнитель: ЗАО «Российский стандарт».

Непосредственными оценщиками являются <...> (местонахождение оценщика: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 104, оф. 408), <...> (местонахождение оценщика: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 104, оф. 408).

Представитель <...> на заседании комиссии 17.07.2019 ссылается на то, что оценочная экспертиза не соответствует действительности, поскольку стоимость недвижимых объектов определялась не методом осмотра объектов недвижимости по состоянию на апрель 2018, а путем оценки технических паспортов, справок БТИ, составленных по состоянию на 2009. При этом эксперт-оценщик выбрал метод проведения оценки – затратный, который в данном случае является некорректным по причине отсутствия у эксперта данных о состоянии объектов недвижимости на дату проведения оценки. Осмотр объектов недвижимости на предмет их технического состояния экспертами не проводился. Следовательно, стоимость объектов недвижимости не соответствует фактическому состоянию объектов недвижимости на дату составления отчета оценщика. Также заявитель отметил, что стоимость лесного участка согласно экспертизе оценщика составила 1 048 рублей, при этом данный участок мог перейти

только к победителю аукциона на праве аренды. Стоимость аренды смежного лесного участка в год составляет 7,35 рублей на 1 кв.м. Соответственно, потенциальные покупатели не были уведомлены о размере арендной платы. Кадастровая стоимость лесного участка согласно Постановлению Правительства Свердловской области № 1115-ПП от 10.12.2004 составляет 1 150 рублей за 1 га. При этом кадастровая стоимость смежного участка площадью 0,5 га составляет 607 910,94 рублей, другого смежного участка площадью 3 113 кв.м. – 344 111,02 рублей.

ООО «РСО» пояснило, что в задании на оценку недвижимых объектов оценка земельного участка не предусматривалась. При определении рыночной стоимости зданий, расположенных на земельном участке, представленном на праве постоянного (бессрочного) пользования, не должна учитываться стоимость право постоянного (бессрочного) пользования, поскольку победитель торгов по продаже зданий, строений и сооружений должен оформить либо договор аренды земельного участка, либо приобрести земельный участок в собственность (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 19.02.2007 по делу № А56-48954/2005). Принятие (использование) кадастровой стоимости земельного участка при подготовке отчета продиктовано отсутствием на дату оценки на рынке недвижимости Свердловской области предложений о продаже земельных участков аналогичного назначения, тем более, что кадастровая стоимость также является рыночной стоимостью, определенной в ходе государственной оценки земель. Оценщиком не использовался доходный или сравнительный метод, поскольку объекты не использовались на протяжении 10-15 лет.

УрФУ на заседании комиссии 17.07.2019 отметило, что объекты лесной инфраструктуры (щит и навес для размещения противопожарного инвентаря, площадка для разворота пожарной техники) и объекты, не связанные с созданием лесной инфраструктуры на лесном участке (пешеходные дорожки с мягким покрытием) не являются объектами недвижимости, не состоят на балансе УрФУ и не отчуждались.

Министерство природных ресурсов и экологии Свердловской области в письменном пояснении (вх. № 01-17738 от 15.07.2019) указало, что не согласно с выводами Свердловского УФАС России, изложенном в определении от 21.05.2019. По мнению Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области, ни один законодательный акт не содержит нормы об обязательности указания в аукционной документации продавца здания сведений о продаже предполагаемого в будущем (на момент проведения аукциона - несуществующего) права. Если право на земельный участок реально существует и подлежит продаже вместе со зданием, то это право оценивается и прямо включается в лот в качестве составляющей части всего продаваемого объекта, формируя единый сложный объект продажи. Если же право на земельный участок отсутствует или не подлежит отчуждению вместе со зданием, то включить несуществующие или непередаваемое право на землю в объект продажи невозможно. УрФУ, не имея право на распоряжение своим лесным участком, абсолютно законно не включил лесной участок в аукционную документацию для его продажи вместе с продаваемыми зданиями. Также абсолютно незаконно включать в аукционную документацию продажу права аренды, которым УрФУ не обладает и которое вообще еще не возникло. Приобретатель зданий УрФУ (победитель аукциона) после государственной регистрации своего права собственности на здания в соответствии с законодательством обязан обратиться в Министерство за оформлением права пользования лесным участком под приобретенными зданиями. В связи с тем, что проданные здания УрФУ компактно расположены в одной части лесного участка (занимают около 30% от общей площади участка), то представить весь бывший лесной участок УрФУ площадью 9200 кв.м.

Министерство не вправе. Будет разработана проектная документация лесного участка, по результатам которой будет определена площадь предоставляемого лесного участка в размере необходимом и достаточном для эксплуатации приобретенных зданий.

УрФУ сообщило, что положение пункта 3 ст. 552 ГК РФ допускает продажу недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже объектов недвижимого имущества к покупателю перешли те же условия пользования лесным участком, на которых им пользовался УрФУ. Получение согласия собственника лесного участка в кадастровым № 66:25:2702001:414 при продаже объектов недвижимого имущества, расположенных на его территории, не требовалось. Тем не менее согласие представителя собственника земельного участка – Департамента лесного хозяйства Свердловской области, на продажу объектов недвижимости, расположенных на его территории, выражено посредством издания Приказа от 20.11.2018 № 1147 «О прекращении действия приказа от 30.06.2016 № 678 «О предоставлении в постоянное (бессрочное) пользование лесного участка УрФУ для осуществления рекреационной деятельности». Таким образом УрФУ соблюден порядок, предусмотренный п. 3 ст. 552, ст. 157.1 ГК РФ.

Согласно письменным пояснениям Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (вх. № 01-21965 от 27.08.2019) кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым № 66:25:2702001:414 согласно сведениям из ЕГРН составляет 1 058 рублей. Указанная стоимость определена в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 12.08.2006 № 222 путем умножения установленного Постановлением Правительства Свердловской области от 10.12.2004 № 1115-ПП удельного показателя кадастровой стоимости лесных земель на площадь земельного участка. В соответствии с гл. III.1 Закона об оценочной деятельности государственная кадастровая оценка земельных участков, входящих в состав земель лесного фонда, не предусмотрена. В этой связи на сегодняшний день иного правового акта, полностью заменяющего по предмету регулирования Постановление Правительства Свердловской области от 10.12.2004 № 1115-ПП, не принято. Указанное постановление является действующим, не признано утратившим силу. Иной информации о кадастровой стоимости земельного участка не имеется.

Министерство природных ресурсов и экологии Свердловской области в письменных пояснениях (вх. № 01-22143 от 28.08.2019, вх. № 01-22655 от 03.09.2019) сообщило о том, что по результатам рассмотрения обращения <...> о предоставлении лесного участка, расположенного в Сысертском лесничестве Сысертском участковом лесничестве Сысертский участок квартал 149 (части выделов 10, 19), общей площадью 0,92 га в аренду в адрес последнего направлен ответ (исх. № 12-04-10/14503 от 29.08.2019), согласно которому испрашиваемая площадь лесного участка существенно превышает площадь, занятую объектами капитального строительства, принадлежащих Комарову Д.П. на праве собственности (порядка 10%), однако площадь подлежащего предоставлению земельного участка подлежит определению исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенных на нем объектов и должна быть соразмерна площади объектов недвижимого имущества (Определение ВС РФ от 24.12.2015 № 309-ЭС15-11394). Таким образом, предоставить лесной участок заявленной площади без проведения торгов не представляется возможным.

<...> на рассмотрении дела 02.12.2019 пояснил, что ответ Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области (исх. № 12-04-10/14503 от 29.08.2019) не

получал, пояснений относительно указанного письма дать не может.

ООО «РСО» в письменном пояснении (вх. № 01-32554 от 25.11.2019) указало, что если право на земельный участок реально существует и подлежит продаже вместе со зданием, то это право оценивается и прямо включается в лот в качестве составляющей части всего продаваемого объекта, формируя единый сложный объект продажи. Если право на земельный участок отсутствует или не подлежит отчуждению вместе со зданием, то включить несуществующие или непередаваемые права на землю в объект продажи невозможно. Незаконно включать в аукционную документацию (в лот) права, которые еще не возникли. До окончания торгов и признания его результата, у потенциального инвестора/покупателя отсутствует право на земельный участок, а какое оно будет (какой площади передаваемый земельный участок) на дату оценки, в том числе и оценщику, непонятно и неизвестно. На дату оценки заказчик обладал правом постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок категории земель «земли лесного фонда», разрешенное использование – осуществление рекреационной деятельности. Принимая во внимание ч. 2 ст. 555 и ч. 3 ст. 269 ГК РФ, присутствующие права на оцениваемые объекты недвижимости, назначение оценки, требований задания заказчика, не противоречащие законодательству РФ об оценочной деятельности, оценщик в промежуточном изложении результата указал отдельную стоимость 4-х объектов недвижимости.

Результат расчета стоимости объекта оценки затратным подходом.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость замещения, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимости затратным подходом без учета НДС, руб.
1	2	3	4	5
1	Дом охотника. Площадь: 333 кв.м. Этажность: 1-2. Назначение: нежилое здание, литер А, А1, А2	543 100	366	543 466
2	Баня. Площадь: 15 кв.м. Этажность: 1. Назначение: нежилое здание, литер Б	44 700	17	44 717
3	Вспомогательное помещение. Площадь: общая 23,8 кв.м. Этажность: 1. Назначение: нежилое здание, литер В	38 800	6	38 826
4	Склад, гараж. Площадь: общая 590,5 кв.м. Этажность: 1-2-1. Подземная этажность: 0-1. Назначение: нежилое здание, литер Д, Д1	176 100	649	176 749
	ИТОГО	802 700	1 058	803 758

Министерство природных ресурсов и экологии Свердловской области в письменных пояснениях (вх. № 01-35202 от 18.12.2019) указало, что п. 2 ч. 1 ст. 83 ЛК РФ прямо предусмотрено, что РФ передает органам государственной власти субъектов РФ осуществление ряда полномочий в области лесных отношений, включая предоставление в границах земель лесного фонда лесных участков в постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное пользование, а также заключение договоров купли-продажи лесных насаждений (в том числе организация и проведение соответствующих аукционов). Согласно Постановлению Правительства Свердловской области от 16.09.2015 № 832-ПП Министерство является уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области в сфере лесных отношений. С учетом указанного, а также

положений ст. 615 ГК РФ Министерство рассматривает вопросы выдачи согласия на совершение сделок с арендованными лесными участками и арендованными правами, но не обладает полномочиями по выдаче согласия на совершение сделок с находящимися в собственности у граждан и юридических лиц объектами недвижимого имущества. Относительно Приказа Департамента лесного хозяйства Свердловской области от 22.11.2018 № 1147 «О прекращении действия приказа от 30.06.2016 № 678 «О предоставлении в постоянное (бессрочное) пользование лесного участка УрФУ» для осуществления рекреационной деятельности» сообщаем, что он принят на основании соответствующего обращения УрФУ. По вопросу возможности размещения на лесных участках сооружений Министерство считает необходимым разграничивать правовые основания их возведения, а именно: сооружения, находящиеся в собственности и зарегистрированные в установленном порядке, и некапитальные сооружения, размещенные на лесном участке в соответствии с проектом освоения лесов. В соответствии с п. 7 Правил № 62 лица, использующие леса для осуществления рекреационной деятельности, имеют следующие права:

- осуществлять использование лесов в соответствии с документами о предоставлении лесного участка, в том числе договором аренды лесного участка, решением о предоставлении лесного участка в постоянное (бессрочное) пользование;
- создавать согласно ч. 1 ст. 13 ЛК РФ лесную инфраструктуру (лесные дороги, лесные склады и другое);
- возводить согласно ч. 2 ст. 41 и ч. 7 ст. 21 ЛК РФ временные постройки на лесных участках и осуществлять их благоустройство;
- возводить физкультурно-оздоровительные, спортивные и спортивно-технические сооружения на соответствующих лесных участках, если в плане освоения лесов на территории субъекта Российской Федерации (лесном плане субъекта Российской Федерации) определены зоны планируемого освоения лесов, в границах которых предусматривается строительство, реконструкция и эксплуатация объектов для осуществления рекреационной деятельности;
- пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям законодательства РФ.

Следовательно, при осуществлении рекреационной деятельности в лесах на лесных участках допускается возведение только временных построек и осуществление их благоустройства. Ранее действовавшее лесное законодательство в определенных случаях позволяло предоставлять участки лесного фонда под строительство объектов, в том числе в лесах первой группы. Далее права на объекты подлежали государственной регистрации. Право собственности на строения, являющиеся предметом рассмотрения в настоящем деле, никем не оспорено. Таким образом, несоответствие действующему законодательству размещенных на лесном участке сооружений влечёт правовые последствия с учётом правового статуса указанных сооружений.

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.**

Пунктом 3 статьи 269 ГК РФ установлен **запрет на распоряжение земельными участками** лицами, которым такие участки **предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование**, за исключением случаев заключения соглашения об установлении сервитута и передачи земельного участка в безвозмездное пользование гражданину в виде служебного надела в соответствии с ЗК РФ.

При осуществлении рекреационной деятельности в лесах допускается возведение некапитальных строений, сооружений на лесных участках и осуществление их благоустройства. Если в **плане освоения лесов** на территории субъекта РФ (**лесном плане субъекта РФ**) определены зоны планируемого освоения лесов, в границах которых предусматриваются строительство, реконструкция и эксплуатация объектов для осуществления рекреационной деятельности, на соответствующих лесных участках допускается возведение физкультурно-оздоровительных, спортивных и спортивно-технических сооружений (ч. 2 ст. 41 ЛК РФ).

Согласно п. 7 Правил использования лесов для осуществления рекреационной деятельности (утв. Приказом Рослесхоза от 21.02.2012 № 62, далее – Правила № 62) лица, использующие леса для осуществления рекреационной деятельности, имеют право:

осуществлять использование лесов в соответствии с документами о предоставлении лесного участка, в том числе договором аренды лесного участка, решением о предоставлении лесного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

создавать согласно ч. 1 ст. 13 ЛК РФ **лесную инфраструктуру** (лесные дороги, лесные склады и другое);

возводить согласно ч. 2 ст. 41 и ч. 7 ст. 21 ЛК РФ **временные** постройки на лесных участках и осуществлять их благоустройство;

возводить физкультурно-оздоровительные, спортивные и спортивно-технические **сооружения** на соответствующих лесных участках, **если в плане освоения лесов** на территории субъекта Российской Федерации (лесном плане субъекта РФ) определены зоны планируемого освоения лесов, в границах которых предусматриваются строительство, реконструкция и эксплуатация объектов для осуществления рекреационной деятельности;

пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям законодательства РФ.

Невыполнение гражданами, юридическими лицами, осуществляющими использование лесов, лесохозяйственного регламента и проекта освоения лесов в силу ч. 2 ст. 24 ЛК РФ является основанием для досрочного расторжения договоров аренды лесного участка или договоров купли-продажи лесных насаждений, а также принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования лесным участком или безвозмездного пользования лесным участком, прекращения сервитута, публичного сервитута.

В случаях, когда изъятие земельного участка ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном ст.ст. 284 - 286 ГК РФ (п. 1 ст. 239 ГК РФ).

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу о том, что Министерство природных ресурсов и экологии Свердловской области является органом, уполномоченным применительно к рассматриваемому лесному участку на дачу согласия, предусмотренного п. 3 ст. 552 ГК РФ. В данном случае согласие уполномоченного органа не было получено, а Приказ Департамента лесного хозяйства Свердловской области от 20.11.2018 № 1147 нельзя рассматривать в качестве выражения согласия уполномоченного органа, поскольку договор купли-продажи заключен 31.08.2019, т.е. до издания указанного приказа.

Согласно ст. 157.1 ГК РФ если на совершение сделки в силу закона требуется согласие третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо

органа местного самоуправления, о своем согласии или об отказе в нем третье лицо или соответствующий орган сообщает лицу, запросившему согласие, либо иному заинтересованному лицу в разумный срок после получения обращения лица, запросившего согласие. В предварительном согласии на совершение сделки должен быть определен предмет сделки, на совершение которой дается согласие. При последующем согласии (одобрении) должна быть указана сделка, на совершение которой дано согласие. Молчание не считается согласием на совершение сделки, за исключением случаев, установленных законом.

Статьей 173.1 ГК РФ установлено, что сделка, совершенная без согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, необходимость получения которого предусмотрена законом, является **оспоримой, если** из закона не следует, что она ничтожна или **не влечет правовых последствий для лица, уполномоченного давать согласие**, при отсутствии такого согласия. Она может быть признана недействительной по иску такого лица или иных лиц, указанных в законе. Законом или в предусмотренных им случаях соглашением с лицом, согласие которого необходимо на совершение сделки, могут быть установлены иные последствия отсутствия необходимого согласия на совершение сделки, чем ее недействительность.

Между тем, сделка об отчуждении недвижимого имущества влечет обязанность по заключению договора аренды земельного участка.

На основании вышеизложенного, в действиях (бездействии) УрФУ имеет место нарушение ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции, что выразилось в неуказании в извещении о поведении торгов сведений о характеристиках лесного участка, исключительное право на заключение договора аренды которого без проведения торгов приобретается покупателем одновременно с приобретением недвижимости, что привело к ограничению конкуренции в части снижения числа участников торгов, заинтересованных в приобретении права на заключение договора аренды лесного участка.

При принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства Комиссия, согласно п. 5 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции, разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства, в том числе вопрос о направлении материалов в правоохранительные органы, об обращении в суд, о направлении предложений и рекомендаций в государственные органы или органы местного самоуправления.

Согласно имеющейся в материалах дела информации УрФУ проведены торги на право заключения договора купли-продажи объектов недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за УрФУ: Лот № 1 - 4 объекта недвижимого имущества, расположенные по адресу: Россия, Свердловская обл., Сысертский р-н, п. Верхняя Сысерть, по результатам которых с <...> заключен договор купли-продажи объектов недвижимого имущества от 31.08.2018 № 06.03-18/9, 17.09.2018 в ЕГРН зарегистрирован переход права собственности РФ к <...>, следовательно, Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу об отсутствии необходимости выдачи предписания УрФУ.

Антимонопольный орган в силу пп. «б» п. 6 ст. 23 Закона о защите конкуренции обращается в арбитражный суд с исками, заявлениями о нарушении антимонопольного законодательства, в том числе с исками, заявлениями о признании недействительными полностью или частично договоров, не соответствующих антимонопольному

законодательству. Вместе с тем, в данном случае торги в соответствии с законодательством Российской Федерации не являются обязательными.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 17, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ст. 48.1, ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения Федеральным государственным автономным образовательным учреждением высшего образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина» ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции, что выразилось в неуказании в извещении о поведении торгов сведений о характеристиках лесного участка, исключительное право на заключение договора аренды которого без проведения торгов приобретается покупателем одновременно с приобретением недвижимости, что привело к ограничению конкуренции в части снижения числа участников торгов, заинтересованных в приобретении права на заключение договора аренды лесного участка.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>

<...>