

Жалоба № 04-45/34-2018

Организатор торгов

Государственное казенное учреждение
Республики Карелия «Управление земельными
ресурсами»

наб. Варкауса, д. 3, г.Петрозаводск,

Республика Карелия, 185031

office@uzr-rk.ru

Заявитель:

ЗАО «Универсам Кемский»

РЕШЕНИЕ

ПО ЖАЛОБЕ № 04-45/34-2018

20 июля 2018 года
Петрозаводск

Г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:***

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ЗАО «Универсам Кемский» (вх.№3112 от 02.07.2018) на действия Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Петрозаводского городского округа в отношении лота №1 (продажа земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :01:0180110:2000, площадью 1008 кв.м, местоположение: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.Кемская, вид разрешенного использования – «Паркинги. Территориальная зона - Ор. Зона многофункциональной

общественно-деловой застройки районного значения)), извещение №260518/18283703/01 от 26.05.2018 сайт www.torgi.gov.ru,

в присутствии представителей Заявителя – Е**, Р**, Л** (присутствовал до объявления перерыва), а также представителей ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» - директора Р** (присутствовала до объявления перерыва), И** (доверенности в материалах дела)

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/34-2018/2614 от 03.07.2018) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы было назначено на 11.07.2018 в 10:30, состоялось в указанное время.

В связи с необходимостью получения дополнительной информации на основании части 14.1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» был объявлен перерыв в рассмотрении жалобы до 14 часов 30 минут 20.07.2018.

Доводы жалобы ЗАО «Универсам Кемский» сводятся к следующему.

1. На земельном участке, выставленном на торги расположен торговый павильон (Пекарня «Беккер»), при этом в извещении о проведении торгов не указана информация о наличии обременений, что в силу пп.8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) является основанием для отказа в проведении аукциона;
2. Начальная цена аукциона определена с нарушением действующего законодательства, допущено округление – вместо 1 465 349 руб. 76 коп. указано 1 465 350 руб. Неверное определение начальной цены аукциона привело к неправильному расчету шага аукциона.
3. Земельный участок с КН 10:01:0180110:2000 является смежным с земельным участком с КН 10:01:0180110:8. Территориально первый участок огибает по периметру второй земельный участок и полностью перекрывает подъезд к нему и к расположенному на нем объекту недвижимого имущества (магазин, который принадлежит на праве собственности ЗАО «Универсам Кемский»).

Кроме того, на земельном участке, выставленном на торги, расположены проезды, относящиеся к землям общего пользования, что является запретом для его приватизации.

Письмами вх.№3270 от 10.07.2018 и вх.№3349 от 13.07.2018 ЗАО «Универсам Кемский» были представлены дополнения к жалобе.

На рассмотрении жалобы представители Заявителя также сообщили, что процедура предоставления земельного участка в собственность посредством проведения торгов была инициирована самим Обществом с целью увеличения площади земельного участка, необходимой для эксплуатации универсама, в

частности, для организации паркинга. Земельный участок с КН 10:01:0180110:2000 был образован и поставлен на государственный кадастровый учет по заявлению ЗАО «Унисерсам Кемский» в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 39.11 ЗК РФ.

Однако в последующем было установлено, что кадастровым инженером, осуществляющим формирование земельного участка, были допущены нарушения, в границы земельного участка с КН 10:01:0180110:2000 включены проезды. В обоснование указанного довода Заявителем представлено письмо (поименовано как «сообщение»), в котором кадастровый инженер Ненилина И.А. подтверждает указанный факт.

В связи с указанными обстоятельствами, в настоящий момент Общество обратилось в Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия с заявлением о внесении изменений в распоряжение Государственного комитета Республики Карелия по управлению государственным имуществом и организации закупок от 25.10.2016 №1438/20р, приложив схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, составленной с учетом существующих проездов. Также Общество заявило о готовности взять на себя расходы по проведению повторных кадастровых работ и переносу павильонов, освобождению земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, Заявитель просит выдать Организатору торгов предписание об аннулировании аукциона по обжалуемому лоту.

Организатор торгов представил письменные возражения на жалобу (исх.№б/н от 10.07.2018), с доводами Заявителя не согласен, просит признать жалобу необоснованной. Учреждение обратило внимание, что земельный участок с КН 10:01:0180110:2000 был образован именно в той конфигурации и той площадью, которые были необходимы ЗАО «Универсам Кемский» при обращении за предоставлением данного участка.

Указание в извещении начальной цены земельного участка в размере 1 465 350 рублей не является произвольным, а произведено с учетом незначительного допустимого округления 100 процентного размера кадастровой стоимости данного земельного участка (1 465 349,76 руб.), сведения о которой содержатся в ЕГРН (разница между указанными значениями составляет 0,000016 процента, что составляет 24 копейки), и не может повлечь нарушения прав участников аукциона. При этом положения статьи 39.11, 39.12 ЗК РФ, а также Приказа № 54 не содержат запрета на округление указываемых в извещении значений. Шаг аукциона в размере 43 691 рублей установлен Учреждением в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона, с учетом математического округления, которое положениями ЗК РФ не запрещено.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение №260518/18283703/01 от 26.05.2018 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Петрозаводского городского округа (4 лота).

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Уполномоченный орган - Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия.

Основание проведения аукциона - распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 15.05.2018 № 1189-м/20р.

Обжалуемый лот: №1 - земельный участок с КН 10:01:0180110:2000.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования – «Паркинги. Территориальная зона - Ор. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки районного значения».

Местоположение: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.Кемская.

Площадь земельного участка: 1008 кв.м.

Начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка: 1 465 350 руб., «шаг аукциона»: 43 961 руб., сумма задатка для участия в аукционе: 293 070 руб.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 02.07.2018 на участие в торгах по лоту №1 поступило 2 заявки - заявка ЗАО «Универсам Кемский» и ООО «Многофункциональный центр недвижимости», оба участника допущены. Итоги торгов не подведены в связи с поступлением жалобы.

Заслушав доводы представителей Организатора торгов и Заявителя, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

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 либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством РФ, признаны несостоявшимися.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

Жалоба ЗАО «Универсам Кемский» соответствует формальным требованиям, установленным статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»; основания для возврата жалобы, установленные частью 9 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», отсутствуют. Общество является участником обжалуемого аукциона.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями и 39.12 ЗК РФ.

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Распоряжением Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 15.05.2018 № 1189-м/20р учреждению было поручено провести аукцион по продаже земельных участков и продажи права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.

На торги (извещение №260518/18283703/01) под лотом № 1 был выставлен земельный участок с КН 10:01:0180110:2000, площадью 1008 кв. м.

Процедура предоставления земельного участка в собственность посредством проведения торгов была инициирована по заявлению ЗАО «Универсам Кемский», земельный участок с КН 10:01:0180110:2000 был образован и поставлен на государственный кадастровый учет по заявлению данного Общества.

Относительно доводов Заявителя, Комиссия Карельского УФАС России приходит к следующим выводам.

1) В соответствии с пп. 8 пункта 8 статьи 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 размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен п. 3 ст. 39.36 ЗК РФ и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Норма подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ направлена на защиту лиц, обладающих юридически действительным правом в отношении объектов, расположенных на соответствующем земельном участке. При этом в силу прямого указания пункта 2 статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закона № 218-ФЗ) в кадастр недвижимости вносятся основные сведения об объекте недвижимости, в том числе, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, либо кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, машино-место, если объектом недвижимости является помещение, машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната).

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона, среди прочего, должно содержать сведения о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и

принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

В извещении о проведении обжалуемых торгов применительно к лоту №1 указано на наличие следующих ограничений и обременений: установлены ограничения в использовании земельного участка с связи с его частичным расположением в охранной зоне инженерных коммуникаций: «Охранная зона газопровода среднего давления от ГРС «Южная» до завода «Авангард». Без права возведения объектов недвижимости, объектов капитального строительства.

О наличии иных ограничений/обременений, - расположении на земельном участке торговых павильонов, Организатором торгов не указано, поскольку на дату объявления и проведения торгов в ЕГРН отсутствовали сведения о нахождении в границах земельного участка с КН 10:01:0180110:2000 каких-либо объектов недвижимости, принадлежащих гражданам или юридическим лицам.

При этом, Организатором торгов в материалы жалобы представлен Акт обследования земельного участка, составленный сотрудниками Администрации Петрозаводского городского округа от 10.07.2018 (после поступления рассматриваемой жалобы) с целью установления фактического использования и состояния земельного участка.

В результате обследования установлен факт **самовольного размещения** на земельном участке с КН 10:01:0180110:2000 трех нестационарных объектов, в двух из которых велась торговая деятельность: Павильон «Пекарня Беккер», ООО «Беккер М»; Павильон «Овощи-фрукты», ИП Идрисова М.Р.; Тонар, ИП Баранникова (торговля не велась).

Также в Акте указано, что «со слов предпринимателей, договоры аренды были заключены с владельцами здания по адресу г.Петрозаводск, ул.Кемская, д.3».

Учитывая данные обстоятельства в уведомлении об объявлении перерыва в рассмотрении жалобы от 11.07.2018 Карельское УФАС России указало ЗАО «Универсам Кемский» на необходимость представления в адрес Управления копий договоров аренды (иных документов (соглашения, письма)), на основании которых владельцам павильонов (ООО «Беккер М», ИП Идрисова М.Р., ИП Баранников) было разрешено (согласовано) осуществлять торговую деятельность на земельном участке с КН:10:01:0180110:2000.

Письмом вх.№3348 от 13.07.20148 ЗАО «Универсам Кемский» опровергнуло информацию о наличии договорных отношений с вышеуказанными лицами.

Учитывая, что нестационарные объекты (торговые павильоны) размещены хозяйствующими субъектами самовольно, а соответственно, информация о данных объектах отсутствовала в ЕГРН, указанный довод Заявителя Комиссия Карельского УФАС России признает необоснованным.

2. Согласно подпункту 5 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении торгов должно содержать, среди прочего, сведения о начальной цене предмета аукциона.

Пунктом 12 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что **начальной ценой предмета аукциона** по продаже земельного участка **является** по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации», или **кадастровая стоимость такого земельного участка**, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Порядок определения начальной цены земельного участка установлен Приказом Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 29.12.2017 № 57 «Об установлении начальной цены предмета аукциона на продаже земельного участка, находящегося в собственности Республики Карелия, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, и начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка» (Приказ №57).

В соответствии с пунктом 1 Приказа №57 **начальная цена предмета аукциона** по продаже земельного участка, находящегося в собственности Республики Карелия, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена (далее - земельный участок), **устанавливается в размере 100 процентов кадастровой стоимости такого земельного участка**, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за 5 лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Согласно сведениям ЕГРН кадастровая стоимость рассматриваемого земельного участка составляет 1465 349 руб. 76 коп.

В извещении №260518/18283703/01 от 26.05.2018 в отношении лота №1 установлено, что начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка составляет 1 465 350 руб.

Следовательно, начальная цена предмета аукциона не соответствует 100% кадастровой стоимости рассматриваемого земельного участка, превышает кадастровую стоимость земельного участка.

Организатором торгов подтверждено, что при определении начальной цены предмета торгов и шага аукциона применено математическое округление.

При этом, по математическим правилам округления допускается округление числа **до двух знаков после запятой**. Вместе с тем, Организатором торгов произведено округление до целого числа (без знаков после запятой).

При этом действующим законодательством не предусмотрено применение математического округления; ни в ЗК РФ, ни в Приказе №57 не указано на возможность осуществления Организатором торгов корректировки стоимости земельного участка, округления величин, как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения.

Напротив, из пункта 1 Приказа №57 следует, что начальная цена предмета аукциона должна быть равна 100 процентам (не 99,99% или 100,01% и т.п.) кадастровой стоимости земельного участка.

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатор аукциона устанавливает величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается **в пределах 3 %** начальной цены предмета аукциона.

В рассматриваемом случае, увеличение стоимости начальной цены предмета аукциона привело к неправильному определению «шага аукциона».

3% от начальной цены предмета аукциона, установленной организатором торгов

должно составлять 43960,5 руб. («шаг аукциона» не должен превышать указанную величину), вместе с тем, он составляет 43961 руб., то есть «шаг аукциона» превышает 3% от начальной (даже с учетом округления) цены предмета торгов.

При расчете «шага аукциона» от кадастровой стоимости земельного участка, равной начальной цене предмета торгов, «шаг аукциона» должен быть установлен в пределах – до 43960,4928 (1465349 руб. 76 коп.:100*3), с учетом допустимого математического округления - 43960,49 руб.

Таким образом, действия уполномоченного органа (Организатора торгов) по установлению начальной цены предмета аукциона не соответствуют требованиям пункта 12 статьи 39.11 ЗК РФ.

Повышение цены предмета торгов и «шага аукциона» влечет за собой неправильное определение цены продажи земельного участка, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

3. Относительно довода Заявителя о невозможности выставления на торги земельного участка с КН 10:01:0180110:2000 в сформированном на текущий момент виде (схеме), в связи с его расположением в границах территории общего пользования (наличии на земельном участке проезда, использовании участка неопределенным кругом лиц как пешеходной зоны), Комиссия Карельского УФАС России отмечает следующее.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок является земельным участком **общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования** ([пункт 18 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ](#)).

Заявителем не оспаривается и ему известно, что существующие на земельном участке с КН 10:01:0180110:2000 проезды не поставлены на кадастровый учет и не обозначены в документах территориального планирования.

Соответственно, формально, данные обстоятельства указывают на отсутствие ограничений для приватизации спорного земельного участка.

Земельный участок с КН 10:01:0180110:2000 был образован и поставлен на государственный кадастровый учет по заявлению ЗАО «Универсам Кемский» в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 39.11 ЗК РФ.

В последующем кадастровый инженер Ненилина И.А., признала, что при формировании рассматриваемого земельного участка ею не были учтены все требования действующего законодательства. В письме, поименованном как сообщение, сформированном для предъявления «по месту требования», кадастровый инженер указала: «согласно сведениям государственного реестра недвижимости земельный участок является смежным (имеет общую границу) с земельным участком с КН 10:01:0180110:8. В соответствии с требованиями пункта 6 статьи 11.9 ЗК РФ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим

рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами. Формирование земельного участка с КН 10:01:0180110:2000 без учета названных требований привело к ограничению доступа к земельному участку с КН 10:01:0180110:8, что влечет за собой несоблюдение требований по надлежащему обслуживанию, размещению и эксплуатации с учетом необходимости обеспечения противопожарных мер объекта недвижимости, расположенного на участке с КН 10:01:0180110:8, а также погрузо-разгрузочных работ. Кроме того, в границы земельного участка с КН 10:01:0180110:2000 включены проезды, то есть земли общего пользования, что является нарушением требований действующего законодательства».

В соответствии с пунктом 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ) территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

На основании пункта 1 статьи 262 ГК РФ под земельными участками общего пользования понимаются незакрытые для общего доступа земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка.

В соответствии с правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 18.06.2013 № 727/13, орган местного самоуправления отказывает в выборе и предоставлении испрашиваемого земельного участка, а также в размещении на нем объектов недвижимости в случае: если испрашиваемый земельный участок частично расположен на землях общего пользования.

Согласно документам, имеющимся в материалах дела, 18.05.2016 за исх.№5.1-09-197-0 Администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) в ответ на заявление ЗАО «Универсам Кемский» о предоставлении земельного участка в районе здания №3 по ул.Кемской сообщила, что часть испрашиваемого земельного участка используется гражданами микрорайона для организации пешеходного движения, а также в границах указанного земельного участка проходят инженерные сети газоснабжения, канализации. Учитывая данные обстоятельства, Администрация указала, что считает возможным размещение паркинга при наличии письменного решения от ОАО «ПС-Водоканал», филиал АО ПКС» «Электрические сети», АО «Газпром газораспределение Петрозаводск», **и с условием установления публичного сервитута для прохода и проезда** через земельный участок.

Письмом исх.№33899 от 09.04.2018 ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» обратилось в адрес Администрации с письмом, в котором сообщило о поступлении в адрес учреждения заявления об организации аукциона по

продаже земельного участка с КН 10:01:0180110:2000, в связи с чем просило сообщить орган местного самоуправления о целесообразности проведения аукциона, акцентируя при этом внимание на том, что **«из информации, имеющейся в Учреждении, земельный участок с КН 10:01:0180110:2000 расположен на проезде»**.

Письмом исх.№5.1-08-58-о от 16.04.2018 Администрация направила в учреждение ответ по существу обращения, обратила внимание на те же факты, что и в письме от 18.05.2016 за исх.№5.1-09-197-0, адресованном ЗАО «Универсам Кемский»; полагает возможным предоставление земельного участка с КН 10:01:01801 10:2000 для размещения паркинга **путем проведения торгов** при наличии письменного решения от ОАО «ПКС-Водоканал», филиала АО «ПКС» «Электрические сети» и АО «Газпром газораспределение Петрозаводск» **с условием установления постоянного публичного сервитута для прохода и проезда через вышеуказанный земельный участок**.

В рамках рассмотрения настоящей жалобы Комиссией Карельского УФАС России в адрес Администрации был направлен уточняющий запрос, в том числе относительно момента установления публичного сервитута (до проведения торгов, либо после).

Администрация в свою очередь пояснила, что уполномоченный на распоряжение земельным участком орган был уведомлен Администрацией о возможности предоставления земельного участка с кадастровым номером 10:01:0180110:2000 для размещения паркинга **с условием установления постоянного публичного сервитута (до принятия решения о проведении торгов)**. Также орган местного самоуправления указал, что процедура установления постоянного публичного сервитута органом местного самоуправления не была проведена ввиду отсутствия принятого Министерством имущественных и земельных отношений Республики Карелия имущественных и подведомственного ему учреждения решения по данному вопросу.

Вышеуказанные обстоятельства подтверждают, что Организатор торгов до принятия решения о проведении аукциона владел информацией о том, что на земельном участке с КН 10:01:0180110:2000 расположен проезд, соответственно, проведение торгов целесообразно после установления постоянного публичного сервитута.

При таких обстоятельствах, не постановка проезда на кадастровый учет, не обозначение его в документах планирования, не опровергает тот факт, что земельный участок с КН 10:01:0180110:2000 использовался неограниченным кругом лиц на протяжении длительного времени (указанное подтверждается пояснениями собственника смежного земельного участка с КН 10:01:0180110:8 с приложением фотографий; информацией, поступившей от органа местного самоуправления и письмом учреждения в адрес Администрации исх.№33899 от 09.04.2018).

Фактические обстоятельства дела указывают на то, что продажа земельного участка в сформированном на текущий момент виде (схеме) может привести к

нарушению прав собственника смежного земельного участка с КН 10:01:0180110:8 (препятствованию проходу и проезду к земельному участку, на котором расположен объект недвижимости – действующий магазин, принадлежащий на праве собственности ЗАО «Универсам Кемский»), нарушению публичных интересов, воспрепятствует реализации неограниченным кругом лиц права на беспрепятственное использование такой территории.

Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия и подведомственное ему учреждение до объявления торгов не принимали решения относительно необходимости установления публичного сервитута в отношении рассматриваемого земельного участка, в адрес органа местного самоуправления по данному вопросу не обращались; в извещение о проведении торгов не включали условие, обязывающее собственника земельного участка оформить публичный сервитут с целью обеспечения прохода и проезда.

Учитывая информацию, представленную кадастровым инженером И.А. Ненилиной (признающей факт формирования земельного участка с нарушением требований действующего законодательства), позицию органа местного самоуправления; содержание письма, направленного учреждением в адрес Администрации (об информированности о наличии проезда на земельном участке, выставленном на торги), Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу о том, что в настоящий момент имеется неразрешенный спор (вопрос) о правильности формирования земельного участка с КН 10:01:0180110:2000, правильности установления его границ.

Принимая во внимание социальную значимость указанного спора, в целях обеспечения прав и законных интересов неопределенного круга лиц, а также собственника смежного земельного участка с КН 10:01:0180110:8, Комиссия Карельского УФАС России, применительно к рассматриваемой ситуации считает, что до установления публичного сервитута, либо разрешения имеющегося спора иным способом (формирования многоконтурного земельного участка, либо разделения сформированного участка на несколько земельных участков, иное), земельный участок с КН 10:01:0180110:2000 не может быть предоставлен в собственность какому либо-лицу.

Согласно части 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции».

Учитывая изложенное, в части 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» признание жалобы обоснованной в какой-либо части (или частично обоснованной) не предусмотрено.

Таким образом, в случае, если при рассмотрении жалобы антимонопольным органом часть доводов, изложенных в жалобе, подтвердилась, а часть не подтвердилась, то такую жалобу необходимо признавать обоснованной (что также отражено в письме ФАС России от 23.04.2018 № АЦ/16109/14).

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

1 . Признать жалобу ЗАО «Универсам Кемский» (вх.№3112 от 02.07.2018) на действия ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Петрозаводского городского округа в отношении лота №1 (продажа земельного участка с КН 10:01:0180110:2000, площадью 1008 кв.м, местоположение: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.Кемская, вид разрешенного использования – «Паркинги. Территориальная зона - Ор. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки районного значения»), извещение №260518/18283703/01 от 26.05.2018 сайт www.torgi.gov.ru, обоснованной.

2. Признать в действиях уполномоченного органа (Организатора торгов) нарушение пункта 12 статьи 39.11 ЗК РФ, выразившегося в нарушении порядка установления начальной цены предмета торгов.

3 . Выдать ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» предписание об аннулировании аукциона в отношении лота №1 по извещению №260518/18283703/01 от 26.05.2018 сайт www.torgi.gov.ru.

Заместитель
председателя
Комиссии

Члены Комиссии

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

Жалоба №04-45/34-2018

Организатор торгов

Государственное казенное учреждение
Республики Карелия «Управление
земельными ресурсами»

наб. Варкауса, д. 3, г.Петрозаводск,

Республика Карелия, 185031

office@uzr-rk.ru

ПРЕДПИСАНИЕ №04-45/34-2018

об аннулировании торгов

20 июля 2018 года

г. Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:***

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ЗАО «Универсам Кемский» (вх.№3112 от 02.07.2018) на действия Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Петрозаводского городского округа в отношении **лота №1** (продажа земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :01:0180110:2000, площадью 1008 кв.м, местоположение: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.Кемская, вид разрешенного использования – «Паркинги. Территориальная зона - Ор. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки районного значения»), извещение №260518/18283703/01 от 26.05.2018 сайт www.torgi.gov.ru,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Карельского УФАС России от 20 июля 2018 года №04-45/34-2018,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
2. С целью исполнения настоящего предписания организатору торгов –

Государственному казенному учреждению Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» необходимо **в срок до 30 июля 2018 года** аннулировать аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Петрозаводского городского округа в отношении **лота №1** (продажа земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :01:0180110:2000, площадью 1008 кв.м, местоположение: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.Кемская, вид разрешенного использования – «Паркинги. Территориальная зона - Ор. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки районного значения»), извещение №260518/18283703/01 от 26.05.2018 сайт www.torgi.gov.ru.

3. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Карельское УФАС России **в срок до 03 августа 2018 года**, с приложением подтверждающих документов.

Заместитель
Председателя
Комиссии

Члены комиссии

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 7.2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

