

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 ООО «Глобус» (вх.№5509 от 22.11.2018) на действия Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона по продаже земельных участков с кадастровыми номерами 10:01:0110132:160 и 10:01:0110132:159 для обслуживания автотранспорта (извещение №121018/18283703/01 от 12.10.2018, лоты №2 и №3, сайт www.torgi.gov.ru),

в отсутствие представителя ООО «Глобус», в присутствии представителей Организатора торгов - директора ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» **, начальника юридического отдела **, **(доверенности в материалах дела), представителя победителя торгов – ** (доверенность 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 (№04-45/49-2018/4665 от 23.11.2018) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы назначено на 03.12.2018 в 11:00, состоялось в указанное время.

Письмом от 29.11.2018 (вх.№5686 от 29.11.2018) от ООО «Глобус» поступили дополнительные пояснения, в которых Общество затруднилось указать конкретные нормы действующего законодательства, которые нарушены Организатором торгов; при этом Общество сообщило, что не участвовало в торгах по оспариваемым лотам аукциона.

Общество не обосновало каким образом действия Организатора торгов по формированию стоимости спорных земельных участков нарушают права и законные интересы ООО «Глобус», учитывая нахождение Общества в Реестре недобросовестных участников аукциона.

Также Заявитель ходатайствовал о переносе даты рассмотрения жалобы ввиду невозможности явки своего представителя.

Поскольку статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», регламентирующей порядок рассмотрения жалоб на действия Организатора торгов, не предусмотрено право сторон на заявление каких-либо ходатайств, при этом частью 14 указанной статьи установлено, что антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу в течение 7 рабочих дней со дня ее поступления (03.12.2018, на который назначена жалоба, является 7-м рабочим днем), а также ввиду непредставления Заявителем каких-либо доказательств (объективных причин) невозможности явки своего представителя, Комиссия

Карельского УФАС России пришла к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения ходатайства ООО «Глобус».

Доводы жалобы ООО «Глобус» сводятся к следующему.

1. Организатором торгов намерено занижена рыночная стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 10:01:0110132:160 и 10:01:0110132:159;
2. Организатором торгов не опубликована схема расположения земельного участка с кадастровым номером 10:01:0110132:160, ввиду чего невозможно идентифицировать его месторасположение.

Учитывая изложенное, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать Организатору торгов предписание об устранении нарушений.

Организатор торгов представил письменные возражения на жалобу (вх.№5684 от 29.11.2018), считает доводы Заявителя необоснованными.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение №121018/18283703/01 от 12.10.2018 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Петрозаводского городского округа (5 лотов).

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Основание проведения аукциона - распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 26.03.2018 №691-м/20р, 11.05.2018 № 1146-м/20р, 10.09.2018 № 2155-м/20р, 25.09.2018 №2250-м/20р.

Обжалуемые лоты:

Лот №2 - земельный участок с кадастровым номером 10:01:0110132:159, местоположение: Российская Федерация, Республика Карелия, город Петрозаводск, жилой район Перевалка. Площадь земельного участка: 962 кв. м., начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка: 195000,00 руб.

Лот №3 - земельный участок с кадастровым номером 10:01:0110132:160, Российская Федерация, Республика Карелия, город Петрозаводск, жилой район Перевалка. Площадь земельного участка: 2504 кв. м., начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка: 498000,00 руб.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: «Паркинги, территориальная зона Жм».

Прием заявок: с 15.10.2018 по 13.11.2018.

Дата проведения аукциона: 19.11.2018.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 15.11.2018 на участие в аукционе по лоту №2 и №3 поступило и допущено 3 заявки: ИП Свидский А.А., ООО «Многофункциональный центр недвижимости», Алексеев В.В.

В соответствии с Протоколами о проведении открытого аукциона от 19.11.2018 победителями аукциона по лотам №2 и №3 признан ИП Свидский А.А. с предложенной ценой 417 300,00 руб. и 751 980,00 руб. соответственно.

Заслушав доводы представителей Организатора торгов, 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.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

1) В соответствии с пунктом 12 статьи 39.11 (далее - 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 РФ», 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.

Таким образом, уполномоченному органу предоставлено право выбора начальной цены предмета аукциона от кадастровой или рыночной стоимости земельного участка.

При организации аукциона по предоставлению земельных участков с кадастровыми номерами 10:01:01 10132:159, 10:01:01 10132:160 было принято решение об установлении начальной цены указанных земельных участков в размере рыночной стоимости.

Согласно отчету № 4516.1, подготовленному ООО фирма «Карельская

Оценочная Компания», рыночная стоимость земельного участка с КН 10:01:0110132:159 составляет 195 000 руб.

Согласно отчету № 4516.2, подготовленному ООО фирма «Карельская Оценочная Компания», рыночная стоимость земельного участка с КН 10:01:0110132:160 составляет 498 000 руб.

В материалы дела также представлено письмо ГУП РК РГЦ «Недвижимость» исх.№3287 от 24.09.2018, в котором указано что вышеуказанные отчеты рыночной стоимости земельных участков соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Таким образом, установление начальной цены предмета аукциона по продаже земельных участков с КН 10:01:0110132:159, КН 10:01:0110132:160, указанной в извещении о проведении аукциона № 121018/18283703/01, было осуществлено в соответствии с требованиями ЗК РФ.

2) Относительно довода Заявителя о невозможности идентификации местоположения земельного участка с КН 10:01:0110132:160 Комиссия Карельского УФАС России отмечает следующее.

В соответствии с пп. 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка).

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закона №218-ФЗ) Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с данным Федеральным законом сведений.

В соответствии со статьей 8 Закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся следующие основные сведения об объекте недвижимости: кадастровый номер объекта недвижимости, описание местоположения объекта недвижимости.

Согласно сведениям ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 10:01:0110132:160, площадью 2504 кв. м., расположенный по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, в жилом районе Перевалка, поставлен на государственный кадастровый учет 16.07.2018, сведения о нем имеют статус «актуальные», границы определены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Комиссией Карельского УФАС России установлено, что в извещении о проведении аукциона №121018/18283703/01 были указаны необходимые сведения о местоположении земельного участка с КН 10:01:0110132:160, предусмотренные пп. 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ. При этом, приложение

схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет, не является требованием вышеназванной нормы.

Статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, **если обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.**

Возможность обращения с жалобой лица, не подававшего заявку на участие в торгах определяется наличием реального (а не мнимого, предполагаемого) нарушения или действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате не соблюдения порядка организации и проведения торгов. В связи с этим жалоба такого лица должна содержать фактическое обоснование возникновения у него права обратиться в антимонопольный орган с такой жалобой за защитой конкретных нарушенных прав, поскольку круг таких лиц законодателем ограничен в части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Вместе с тем, ООО «Глобус», не являющееся участником аукциона, не указало каким образом действия Организатора торгов, связанные с проведением обжалуемых торгов, могут ущемлять или нарушать права и законные интересы Общества.

Более того, Решением Карельского УФАС России №РНУ07-2018/3199 от 07.08.2018 сведения в отношении ООО «Глобус» включены в Реестр недобросовестных участников аукциона, соответственно, Общество не могло принимать участие в обжалуемом аукционе.

Проанализировав извещение и аукционную документацию, изучив доводы Заявителя, Комиссия Карельского УФАС России не усматривает в действиях Организатора торгов нарушения порядка организации и проведения рассматриваемого аукциона.

При вынесении настоящего решения Комиссия Карельского УФАС России также учитывала, что на участие в аукционе поступило и было допущено по 3 заявки на каждый из обжалуемых лотов, в результате торгов стоимость земельных участков значительно возросла, соответственно торги были конкурентными.

При этом, жалоб на действия Организатора торгов, либо конкурсной

комиссии от реальных участников торгов, в Карельское УФАС России не поступало.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Глобус» (вх.№5509 от 22.11.2018) на действия ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона по продаже земельных участков с КН 10:01:0110132:160 и КН 10:01:0110132:159 для обслуживания автотранспорта (извещение №121018/18283703/01 от 12.10.2018, лоты №2 и №3, сайт www.torgi.gov.ru) **необоснованной.**

Заместитель
председателя
Комиссии

Члены Комиссии

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