

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 *** на действия организатора торгов – ГУП РК «Фонд государственного имущества Республики Карелия» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Республике Карелия, Кондопожский район, для сельскохозяйственного использования, предназначенный для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства без права возведения объектов капитального строительства (сайт www.torgi.gov.ru, извещение №050319/0003085/03 от 05.03.2019, лот №1),

в присутствии представителя Организатора торгов - К** (доверенность от 23.04.2019, в отсутствие Заявителя (уведомлен надлежащим образом, явку своего представителя не обеспечил),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№010/01/18.1-229/2019/1374 от 17.04.2019) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы назначено на 24.04.2019 в 11 часов 00 минут, состоялось в указанное время.

Согласно доводам жалобы, при подготовке и организации обжалуемого аукциона Организатором торгов не было принято во внимание, что при формировании земельного участка с кадастровым номером 10:03:0021307:669 и постановке его на кадастровый учёт была допущена существенная ошибка - земельный участок расположен на дороге общего пользования, соединяющей деревню Евхоя и деревню Красная речка. При указанных обстоятельствах использование данного земельного участка в соответствии с его целевым назначением и видом разрешенного использования не представляется возможным.

Учитывая изложенное, Заявитель просит признать недействительными результаты аукциона, выдать предписание об аннулировании торгов.

Письмом исх.№1975 от 19.04.2019 Организатором торгов представлены возражения на жалобу, в которых Фонд акцентирует внимание, что в его полномочия входит определение времени, места, порядка проведения аукциона, сроков подачи заявок на участие в аукционе, порядка внесения и возврата задатка, должное размещение в сети интернет извещения о проведении аукциона (ст. 39.11 Земельного кодекса РФ). При этом вопросы, связанные с формированием земельного участка, а также с определением всех существенных условий аукциона, включая его предмет (кадастровый номер <...> площадь, место нахождения, категория земель, разрешенное использование) отнесены к исключительной компетенции уполномоченного органа – Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

05.03.2019 на сайте www.torgi.gov.ru было размещено извещение №050319/0003085/03 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Республике Карелия, Кондопожский район, для сельскохозяйственного использования, предназначенный для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства без права возведения объектов капитального строительства.

Форма торгов - аукцион, закрытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений по цене имущества.

Характеристики предмета торгов: земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, предназначенный для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства без права возведения объектов капитального строительства, кадастровый номер 10:03:0021307:669, площадь 150023 кв.м., с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного использования, местоположение: Республика Карелия, Кондопожский район. Земельный участок расположен в кадастровых кварталах К№ 10:03:02 13 07, К№ 10:03:06 12 01, К№ 10:03:07 26 01, К № 10:03:07 26 02, К№ 10:03:07 26 03. Земельный участок находится в собственности Республики Карелия (№ 10-10-01/129/2014-087 от 25.12.2014)

Начальная цена предмета аукциона – 14 276 руб. 19 коп.

Сумма задатка – 2 855 руб. 24 коп., шаг аукциона – 420 рублей.

Срок аренды земельного участка - 49 лет.

Арендодатель - Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия.

Организатор торгов - ГУП РК «Фонд государственного имущества Республики Карелия».

Прием заявок с 06.03.2019 по 04.04.2019.

Дата определения участников аукциона – 08.04.2019.

Дата проведения аукциона – 10.04.2019.

Из Протокола №56 заседания комиссии по подведению итогов приема заявок на участие в аукционе от 08.04.2019 и Протокола №74 об итогах аукциона от 10.04.2019 следует, что на участие в аукционе было допущено 3 заявки, поступившие от:

Индивидуального предпринимателя крестьянского (фермерского) хозяйства Петров Кирилла Сергеевича - ОГРНИП 31810010001245, заявка № 300 от 21.03.2019, дата поступления задатка 21.03.2019.

- Индивидуального предпринимателя крестьянского (фермерского) хозяйства Лантинова Дениса Васильевича - ОГРНИП 318470400111002, заявка № 304 от 28.03.2019, дата поступления задатка 21.03.2019.

- Индивидуального предпринимателя крестьянского (фермерского) хозяйства Агафонова Дениса Евгеньевича - ОГРНИП 319100100009362, заявка № 316 от 04.04.2019; дата поступления задатка 04.04.2019.

Победителем аукциона признан участник под №3 - ИП Агафонов Д.Е., размер годово арендной платы: 25 616 руб. 19 коп.

Изучив доводы жалобы, выслушав пояснения представителя Организатора торгов, 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, а в случае, если такое 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.

Заявитель являлся участником обжалуемых торгов; направленная им жалоба 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.

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 ЗК РФ.

В соответствии со статьей 39.11 ЗК РФ подготовка и утверждение схемы расположения земельного участка, обеспечение выполнения в отношении земельного участка работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета земельного участка, государственной регистрации прав на него, принятие решения о проведении аукциона отнесены к исключительной компетенции уполномоченного органа.

Так, согласно пункту 2 статьи 10, статье 39.2 ЗК РФ управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов РФ, осуществляют субъекты РФ в лице уполномоченных исполнительных органов государственной власти.

На территории Республики Карелия таким исполнительным органом государственной власти выступает Министерство имущественных и земельных отношений Республики

Карелия (далее - уполномоченный орган, Министерство).

Согласно пункту 11 статьи 39.11 ЗК РФ Организатором аукциона может выступить как уполномоченный орган, так и специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

28.12.2010 между Государственным комитетом Республики Карелия по управлению государственным имуществом и размещению заказов для государственных нужд правопреемником которого является Министерство, и ГУП РК «Фонд государственного имущества Республики Карелия» был заключен договор на выполнение предприятием функций по организации и проведению аукционов на право заключения договора аренды земельных участков Республики Карелия, который действует по настоящее время.

На основании указанного договора ГУП РК «Фонд государственного имущества Республики Карелия» осуществляет функции организатора аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, принадлежащего Республик Карелия.

В обязанности организатора аукциона входит: определение времени, места, порядка проведения аукциона, сроков подачи заявок на участие в аукционе, порядка внесения и возврата задатка, должное размещение в сети интернет извещения о проведении аукциона (статья 39.11 ЗК РФ).

Распоряжением Министерства имущественных и земельных отношений Республик Карелия № 20-р от 18 января 2019 года ГУП РК «Фонд государственного имущества Республики Карелия» было поручено провести 18 аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Республике Карелия Кондопожский район, для сельскохозяйственного использования, предназначенный для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства без права возведения объектов капитального строительства, в том числе в отношении спорного земельного участка.

Распоряжением были определены все существенные условия аукциона: предмет (кадастровый номер <...> площадь, место нахождения, категория земель, разрешенное использование, срок договора аренды, начальная цена предмета аукциона, сумма задатка, шаг аукциона. К распоряжению были приложены выписки и ЕГРН на каждый земельный участок, а также проект договора аренды земельного участка.

Таким образом, **ГУП РК «Фонд государственного имущества Республики Карелия» не наделен полномочиями по формированию земельных участков и постановке их на кадастровый учет.**

Организатор торгов в лице ГУП РК «Фонд государственного имущества Республик Карелия» в соответствии с требованиями земельного законодательства утвержденными распоряжением условиями организовал и провел аукцион на право заключения договора аренды спорного земельного участка, победителем которого признан ИП Агафонов Д.Е.

Заявителем в материалы жалобы представлены копии фотографий публичной карты с указанием местоположения спорного земельного участка на дороге общего пользования.

В силу пункта 18 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок является земельным участком **общего пользования** и **ли расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.**

В соответствии с пунктом 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, довод Заявителя о том, что при формировании земельного участка и постановке его на кадастровый учет, не было учтено его расположение в границах земель общего пользования, нашел свое подтверждение.

Вместе с тем, учитывая, что у Заявителя непосредственно к организации и проведению аукциона претензий не имеется, а полномочиями по формированию земельных участков ГУП РК «Фонд государственного имущества Республики Карелия» не наделен, жалоба ИП Петрова К.С. на действия Организатора торгов признается необоснованной.

При этом Комиссией Карельского УФАС России установлено, что ГУП РК «Фонд государственного имущества Республики Карелия» передал протокол об итогах аукциона в Министерство для заключения с победителем договора аренды земельного участка.

18.04.2019 Министерством в адрес предприятия было передано Распоряжение от 17.04.2019 № 265-р об отмене итогов рассматриваемого аукциона на основании заключения ООО «Петрозаводский кадастр недвижимости» от 17.04.2019 б/г содержащего сведения о том, что границы земельного участка с кадастровым номером 10:03:0021307:669 перекрывают автомобильную дорогу общего пользования д.Евхоя.

Информация об отмене итогов аукциона 18.04.2019 размещена Организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru> и сайте предприятия - <https://fond-karelia.ru>.

Таким образом, в настоящий момент отсутствуют основания для выдачи Организатором торгов предписания об аннулировании обжалуемого аукциона.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу Петрова К.С. на действия организатора торгов – ГУП РК «Фонд государственного имущества Республики Карелия» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Республике Карелия, Кондопожский район, для сельскохозяйственного использования, предназначенный для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства без права возведения объектов капитального строительства (сайт www.torgi.gov.ru, извещение №050319/0003085/03 от 05.03.2019, лот №1) необоснованной.

Заместитель Председателя
Комиссии

Члены Комиссии

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