

РЕШЕНИЕ

ПО ЖАЛОБЕ № 010/10/18.1-354/2024

г. Петрозаводск

Резолютивная часть решения объявлена «12» июля 2024 года

Решение в полном объеме изготовлено «16» июля 2024 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия (далее – Комиссия Карельского УФАС России) в составе:

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Аукцион» на действия продавца государственного имущества - Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия (далее – МТУ Росимущества) при проведении электронного аукциона по продаже лота: земельного участка с кадастровым номером с расположенным на нем объектом недвижимого имущества – объектом незавершенного строительства «Административное здание» с кадастровым номером, местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул.Фурманова (извещение 1000017310000000570, лот №1),

при участии представителей:

УСТАНОВИЛА:

на официальном сайте www.torgi.gov.ru 27.05.2024 размещено извещение 1000017310000000570 о проведении МТУ Росимущества аукциона в электронной форме по продаже федерального имущества: земельного участка с кадастровым номером с расположенным на нем объектом недвижимого имущества – объектом незавершенного строительства «Административное здание» с кадастровым номером, местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул.Фурманова.

Заявки на участие в аукционе принимались в период с 10 часов 00 минут 05.2024 до 13 часов 00 минут 24.06.2024.

В указанный период на участие в аукционе поступила одна заявка от ООО

специализированный застройщик «Нова-Инвест», которое было признано 16.2024 победителем аукциона.

Заявитель считает, что аукцион проведен с нарушением подпункта 17 пункта 3 статьи 15 и пункта 14 статьи 18 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), поскольку информационное сообщение и проект договора купли-продажи не содержат сведений об обременении предмета торгов правами третьих лиц.

Внесение в извещение о проведении аукциона сведений о заключенном в отношении предмета аукциона договора долгосрочной аренды, по мнению заявителя, повлекло за собой сокрытие существенных сведений о предмете аукциона, повлиявших на своевременное принятие заявителем решения об участии в торгах.

ООО «Офис-2» подтвердило заключение с ним договора аренды по результатам торгов, а также поддержало доводы жалобы.

ООО «Росимущества» представило возражения на жалобу, считает ее необоснованной.

ООО «Специализированный застройщик «Нова-Инвест» сообщило, что обществу известно о наличии договора аренды с ООО «Офис-2», указанная информация содержится в аукционной документации.

Услышав пояснения представителей заявителя, продавца и третьих лиц, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского АС России пришла к следующим выводам.

Сведения по продаже земельных участков с находящимися на них объектами недвижимости регулируются Законом о приватизации.

В соответствии с подпунктом 17 пункта 3 статьи 15 Закона о приватизации информационное сообщение о продаже государственного или муниципального имущества должно содержать, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, сведения об установлении обременения этого имущества публичным сервитутом и (или) ограничениями, предусмотренными настоящим Федеральным законом и (или) иными федеральными законами.

В соответствии с пунктом 14 статьи 18 Закона о приватизации в случае обременения государственного или муниципального имущества публичным сервитутом и (или) ограничениями, предусмотренными настоящим Федеральным законом и (или) иными федеральными законами, существенным условием договора купли-продажи такого имущества, заключаемого на аукционе, является обязанность покупателя соблюдать условия указанного обременения.

Комиссией Карельского УФАС России установлено, что 21.07.2023 между МТУ

имущества и ООО «Офис-2» заключен договор аренды по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды федерального имущества: объект незавершенного строительства - административное здание, площадью 5734,7, расположенное по адресу: Республика Карелия, Петрозаводск, ул. Фурманова, кадастровый номер, РНФИ П12520092373 (здание №210000173100000000261, лот №2).

Согласно положениям договора аренды, договор вступает в силу с момента государственной регистрации.

Судом решением от 09.11.2023 №КУВД-001/2023-34629175/4 Управление Росреестра по Республике Карелия отказало в государственной регистрации договора аренды объекта недвижимости.

Судом решением Арбитражного суда Республики Карелия по делу №А26-11599/2023 от 12.02.2024, оставленным в силе постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.06.2024, отказ Управления Росреестра по Республике Карелия признан незаконным.

Информация об обременении земельного участка арендой внесена в ЕГРН управлением Росреестра по Республике Карелия только 09.07.2024.

В соответствии с разделом 1 информационного сообщения, информационное сообщение - комплект документов, содержащий сведения о проведении аукциона, о предмете аукциона, условиях и порядке его проведения, условиях и формах подписания договора купли-продажи, иных существенных условиях, включая проект договора купли-продажи и другие документы.

В разделе 3 информационного сообщения содержатся характеристики земельного участка и объекта недвижимости, в которых указано об отсутствии обременений согласно выписок из ЕГРН.

В этом в составе документов информационного сообщения содержится исковое заявление №117/2 из Реестра федерального имущества об объекте учета федерального имущества на объект незавершенного строительства, в котором содержится информация об обременении объекта арендой в пользу ООО «Офис-2» по договору аренды №7 от 21.07.2023.

Также в составе документов информационного сообщения содержится акт осмотра сохранности и фактического использования недвижимого имущества, в котором в числе земельного участка, находящихся в собственности Российской Федерации от 01.12.2023, в котором указано о передаче объекта незавершенного строительства в аренду ООО «Офис-2» по договору №7 от 21.07.2023 сроком до 20.07.2038.

Таким образом, МТУ Росимущества через размещенные в составе информационного сообщения документы была доведена до сведения определенного круга лиц информация о наличии обременения в виде аренды

объекта незавершенного строительства на земельном участке.

на основании изложенного, доводы заявителя о нарушении продавцом положений законодательства о приватизации, о сокрытии существенных сведений о предмете аукциона, являются необоснованными.

Ссылаясь на часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Уральского УФАС России

РЕШИЛА:

отказать ООО «Аукцион» на действия продавца государственного имущества - МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия при проведении электронного аукциона по продаже лота: земельного участка с кадастровым номером с расположенным на нем объектом недвижимого имущества – объектом незавершенного строительства «Административное здание» с кадастровым номером, местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Фурманова (извещение №21000017310000000570, лот №1) – необоснованной.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Республики Карелия в течение трех месяцев со дня его принятия