

Организатор торгов:

Администрация Петрозаводского
городского округа

Ленина пр., д.2,

Петрозаводск г., РК

тел. (8-8142) 713370

adm@petrozavodsk-mo.ru

Заявитель:

ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению»

Лососинское ш., д.15,

Петрозаводск г., РК

gc_bio@mail.ru

РЕШЕНИЕ

ПО ЖАЛОБЕ № 04-45/32-2015

01 сентября 2015 года

г. Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

Петров М.С.

- заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, заместитель Председателя Комиссии;

- заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии;

- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии;

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению» на действия Администрации Петрозаводского городского округа при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества: Лот № 2 нежилые помещения цветочного комплекса № 2 общей площадью 2604,4 кв.м, расположенное по адресу: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ш.Лососинское, дом 15 (далее – Аукцион), в присутствии:

представителя ответчика - Администрации Петрозаводского городского округа Ульянова Ю.В. (доверенность от 05.06.2015 № 1.3-13/22) ;

представителя заявителя – ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению» Букин Ю.И. (доверенность от 10.03.2015 № б/н).

УСТАНОВИЛА:

В Карельское УФАС России поступила жалоба ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению» от 24.08.2015 вх. № 4382 на действия Администрации Петрозаводского городского округа (далее – администрация) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества: Лот № 2 нежилые помещения цветочного комплекса № 2 общей площадью 2604,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ш.Лососинское, дом 15.

Доводы жалобы сводятся к следующему, имущество (нежилое помещение гаража), выставленное администрацией на аукцион, расположено на земельном участке, принадлежащем заявителю на праве аренды.

В связи с чем, по мнению представителя ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению», администрация не вправе была проводить оспариваемый аукцион, так как предмет аукциона имеет обременение.

Представитель Администрации Петрозаводского городского округа возражала относительно указанных доводов (письмо от 28.08.2015 № б/н), просила в заявленных требованиях отказать.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено

следующее.

Организатор торгов - Администрация Петрозаводского городского округа.

Форма торгов - открытый аукцион.

Извещение о проведении торгов № 110815/0076430/01 размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Предметом торгов является - на право заключения договора аренды муниципального имущества: Лот № 2 нежилые помещения цветочного комплекса № 2 общей площадью 2604,4 кв.м., расположенное по адресу: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ш.Лососинское, дом 15.

В жалобе заявитель указывает, что помещения (являющиеся предметом торгов), расположены на земельном участке, арендованном ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению» (договор аренды земельного участка № 8-184 от 28.11.2006). При этом арендные платежи по данному договору взимаются за всю площадь участка, в том числе за площади, расположенные под зданиями сооружениями, выставленными на торги, в договоре аренды не оговорен порядок пользования арендованным земельным участком, сервитут не установлен.

Касательно доводов заявителя о необходимости установления сервитута в отношении земельного участка, арендуемого ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению», Комиссия Карельского УФАС России заключает следующее.

Согласно статье 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком ([сервитута](#)).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в [порядке](#), установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

В случаях, предусмотренных законом, сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и лицом, которому

предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, если это допускается земельным законодательством.

Таким образом, установление сервитута не носит обязательный характер и осуществляется по заявлению заинтересованного лица. В случае заинтересованности ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению» в установлении сервитута на право пользования арендованным земельным участком, общество вправе обратиться в администрацию (при недостижении соглашения в суд) для установления такого сервитута.

Согласно пояснениям представителя ответчика, отношения по договору аренды земельного участка № 8-184 от 28.11.2006 носят гражданско-правовой характер и не являются предметом рассмотрения жалобы, так как не связаны с процедурой проведения аукциона; общество вправе обратиться в администрацию с заявлением о пересмотре размера арендных платежей согласно фактически используемой площади.

Определение обременения содержится в статье 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно указанной норме ограничения (обременения) - это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

Доказательств наличия установленного в законном порядке обременения обществом не представлено, таким образом, имущество, передаваемое в аренду, свободно от прав третьих лиц.

Кроме того, заявитель указывает, что имущество, передаваемое в аренду на аукционе, не соответствует требованиям пожарной безопасности и благоустройства. По мнению ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению», организатор торгов намерено вводить в заблуждение потенциальных участников торгов относительно состояния данного имущества.

При этом доказательств несоответствия описания предмета торгов информации, содержащейся в аукционной документации (в том числе в извещении о проведении торгов) заявителем не представлено. Фотографии приложенные к заявлению ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению» не позволяют достоверно определить в каких помещениях производилась съемка, актов уполномоченных органов о невозможности использования данных помещений, в связи угрозой безопасности жизни и здоровья, так же не представлено.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или 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.

В ходе рассмотрения жалобы представитель ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению» указал, что не заинтересован в участии в обжалуемых торгах, заявку на участие в данном аукционе не подавал.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Карельского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Городской центр по благоустройству и озеленению» на действия Администрации Петрозаводского городского округа при проведении торгов в виде открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества: Лот № 2 нежилые помещения цветочного комплекса № 2 общей площадью 2604,4 кв.м, Республика Карелия, г.Петрозаводск, ш.Лососинское, дом 15 (извещение № 110815/0076430/01) необоснованной.

Председатель Комиссии

М.С. Петров

Члены Комиссии

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