Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

- заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок, заместитель председателя Комиссии;

- главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии;

- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок, 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 «СК «МИР» на действия организатора торгов – ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении торгов по продаже земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :01:0140135:138, вид разрешенного использования – «Паркинги, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры. Территориальная зона - Жм. Зона застройки многоэтажными жилыми домами» (извещение №071218/18283703/01, лот № 2),

в присутствии: представителя заявителя – ООО «СК «МИР» (копия доверенности в материалах дела), представителя организатора торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (копия доверенностей в материалах дела), представителя уполномоченного органа - Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия (после перерыва, копия доверенности в материалах дела),

**УСТАНОВИЛА:**

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№ 04-45/03-2019/125 от 17.01.2019) направлено Заявителю и Организатору торгов посредством электронной почты. Рассмотрение жалобы было назначено на 24.01.2019 в 15:00, состоялось в указанное время.
В связи с необходимостью получения дополнительных пояснений от уполномоченного органа – Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия, на основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Карельского УФАС России объявила перерыв в рассмотрении настоящей жалобы до 01.02.2018 12:30.

Согласно доводам жалобы, 14.08.2018 ООО «СК «МИР» обратилось в ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» с заявлением о проведении аукциона

по продаже земельного участка с кадастровым номером 10:01:0140135:138, вид разрешенного использования – «Паркинги, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры. Территориальная зона - Жм. Зона застройки многоэтажными жилыми домами».

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и правах на объект недвижимости, зарегистрированные ограничения и обременения в отношении рассматриваемого земельного участка отсутствуют.

Вместе с тем, в извещении о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Петрозаводского городского округа (№071218/18283703/01) в отношении настоящего земельного участка (лот №2) установлены следующие ограничения и обременения: без права возведения объектов капитального строительства, объектов недвижимости.

По мнению Заявителя, установление ограничений в отношении земельного участка без предусмотренных законом правовых оснований является недопустимым, противоречит действующему виду разрешенного использования такого земельного участка и делает его дальнейшее приобретение и использование нецелесообразным.

На основании вышеизложенного, просит вынести предписание об устранении нарушений при проведении торгов по продаже спорного земельного участка.

Организатор торгов и Уполномоченный орган представили письменные возражения по доводам жалобы (вх.№245 от 21.01.2019; вх.№404 от 30.01.2019), просят признать жалобу необоснованной.

**В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.**
На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение от 07.12.2018 №071218/18283703/01 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Петрозаводского городского округа (всего 6 лотов).
Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (185031 Республика Карелия, г. Петрозаводск, наб. Варкауса, д. 3).
Уполномоченный орган - Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия.
Основание проведения аукциона - распоряжения Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 15.11.2018 №2659-м/20р, от 30.11.2018 №2753-м/20р.
ЛОТ 2. Предмет аукциона: продажа земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :01:0140135:138, вид разрешенного использования – «Паркинги, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры. Территориальная зона - Жм. Зона застройки многоэтажными жилыми домами». **Ограничения и обременения:** без права возведения объектов капитального строительства, объектов недвижимости. Местоположение: Российская Федерация, Республика Карелия, г. Петрозаводск. Площадь земельного участка: 699 кв. м. Начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка: 1 140 000,00 руб. «Шаг

аукциона», который остается неизменным на протяжении всего аукциона: 34200,00 руб. Сумма задатка, вносимого для участия в аукционе: 228000,00 руб.

**Заслушав пояснения представителей Заявителя, Организатора торгов, Уполномоченного органа, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.**

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона 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 Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

В соответствии с частью 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.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентировано положениями Главы V.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии со статьей 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган).

В силу Закона Республики Карелия от 29.12.2015 № 1980-ЗРК, Положения о Министерстве имущественных и земельных отношений Республики Карелия (далее – Министерство), утвержденного постановлением Правительства Республики Карелия от 02.11.2017 № 390-П, Министерство осуществляет полномочия по предоставлению в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Республики Карелии земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно распоряжению Правительства Республики Карелия от 30.12.2015 № 827р-П, в целях обеспечения реализации предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий органов государственной власти Республики Карелия в области предоставления земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, создано ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ 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, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц, принимается уполномоченным

органом.
Обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка, а также цели использования земельного участка предусмотрено подпунктом 6 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ.
14.08.2018 на основании подпункта 6 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ ООО «СК «МИР» обратилось в Министерство с заявлением о проведении аукциона по **продаже** земельного участка с кадастровым номером 10:01:0140135:138, вид разрешенного использования – Паркинги, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры. Территориальная зона - Жм. Зона застройки многоэтажными жилыми домами, **цель использования – Паркинги, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.**
В соответствии с подпунктом 9 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченным органом на основании поступившего заявления заинтересованного лица проводится проверка наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ, и принимается решение о проведении аукциона либо решение об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований.
Согласно пояснениям представителей Организатора торгов, Уполномоченного органа, при рассмотрении Министерством заявления ООО «СК «МИР» оснований для отказа в организации аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 10:01:0140135:138 из числа предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ выявлено не было. В этой связи письмом Министерства от 06.09.2018 № 45260/12.4-21 Общество было уведомлено о принятии решения о проведении рыночной оценки стоимости испрашиваемого земельного участка и последующем объявлении аукциона по продаже земельного участка.
19.11.2018 в адрес Министерства от ООО «СК «МИР» был предоставлен отчет о рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:01:0140135:138.
На основании представленных документов распоряжением Министерства от 30.11.2018 № 2753-м/20р было принято решение о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 10:01:0140135:138, при этом в отношении предмета аукциона Уполномоченный орган установил ограничения и обременения: «Без права возведения объектов капитального строительства, объектов недвижимости».
Данное ограничение было установлено Министерством на основании пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ, согласно которому, **в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного у ч а с т к а <u>предусматривается</u> строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем <u>проведения аукциона на право заключения договора аренды</u> земельного участка**, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 10:01:0140135:138 имеет вид разрешенного использования - паркинги, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

При этом, вид разрешенного использования - паркинги, объекты

инженерной и транспортной инфраструктуры, может как предусматривать (крытый паркинг), так и не предусматривать (автостоянка) строительство зданий и сооружений.

Данный вывод подкрепляется тем, что Классификатором видов разрешенного использования, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», не предусмотрено таких видов разрешенного использования, как «паркинги» или «объекты инженерной и транспортной инфраструктуры», следовательно, не установлено содержание таких видов разрешенного использования.

Таким образом, использовать земельный участок с кадастровым номером 10:01:0140135:138 с установленным для него видом разрешенного использования возможно и без строительства зданий и сооружений.

Более того, указанное в распоряжении Министерства ограничение не подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в силу того, что положения статьи 56 ЗК РФ, регламентирующие установление ограничений прав на землю, не содержат такого ограничения, как ограничение возведения объектов капитального строительства, объектов недвижимости.

Согласно статье 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

07.12.2018 Организатор торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru разместил извещение № 071218/18283703/01 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Петрозаводского городского округа, в том числе по лоту № 2, с установленными Министерством ограничениями и обременениями.
Так, подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), **правах на земельный участок, об ограничениях этих прав**, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих

сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

Следовательно, Организатором торгов в извещении о проведении аукционов были продублированы ограничения, указанные Уполномоченным органом в своем распоряжении.

Учитывая изложенное, установление в распоряжении и в извещении №071218/18283703/01 о проведении аукциона ограничения и обременения - «Без права возведения объектов капитального строительства, объектов недвижимости» было осуществлено в соответствии с требованиями ЗК РФ и указанным в заявлении Общества сведениям.

ООО «СК «МИР» подало заявление именно на организацию аукциона по продаже земельного участка, вид разрешенного использования которого может как предусматривать, так и не предусматривать строительство зданий и сооружений, при этом в заявлении отсутствовала конкретная цель использования земельного участка – строительство здания, сооружения, в указанной графе Общество продублировало вид разрешенного использования земельного участка.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 14.01.2019, аукцион по лоту № 2 признан несостоявшимся в соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 ЗК РФ, так как по окончании срока приема заявок на участие в аукционе не поступило ни одной заявки.

При этом, в случае намерения Общества возводить на земельном участке с кадастровым номером 10:01:0140135:138 здания и сооружения, оно не лишено возможности обратиться с повторным заявлением в уполномоченный орган о проведении аукциона по аренде такого земельного участка.

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

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу ООО «СК «МИР» на действия организатора торгов – ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении торгов по продаже земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :01:0140135:138, вид разрешенного использования – «Паркинги, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры. Территориальная зона - Жм. Зона застройки многоэтажными жилыми домами» (извещение №071218/18283703/01, лот № 2) необоснованной.

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

Заместитель Председателя Комиссии _____

Члены комиссии _____

_____