



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Саратовской области

ул. Вольская, 81, г. Саратов, 410012
тел.: (845-2) 27-96-42, факс: (845-2) 27-93-14
e-mail: to64@fas.gov.ru

штамп
регистрации

№ _____

На № _____ от _____

ООО «Каравай»

ул. Чапаева, д.15, с. Нестерово, с.п.
Миусское, м.р-н Ершовский,
Саратовская обл., 413517

lapinandrej278@gmail.com

Комитет по управлению имуществом
г.Саратова

Театральная пл., д.7, г. Саратов, 410069

kimsar@mail.ru

АО «СБЕРБАНК — АСТ»

пер. Большой Саввинский, д. 12, стр. 9,
г. Москва, 119435

ko@sberbank-ast.ru

РЕШЕНИЕ № 064/10/18.1-1548/2023 о признании жалобы необоснованной

12 декабря 2023 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. И.К. Маклецова – начальник отдела контроля органов власти, председатель Комиссии;
2. Е.В. Кравцова – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. А.П. Алексеев – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

Михайлина К.В. – представителя Комитета по управлению имуществом г. Саратова (доверенность от 08.09.2023 №13-05/21401);

Горбова Н.И. – представителя победителя торгов Горбовой Н.А. (доверенность от 09.11.2023 64АА №4171123);



2023-10756

Фролова В.А. - представителя победителя торгов Горбовой Н.А. (доверенность от 05.12.2023 №б/н),

рассмотрев жалобу ООО «Каравай» на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом г. Саратова при проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков № 22000008170000000208, Лот №1, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

28.11.2023 в Саратовское УФАС России поступила жалоба ООО «Каравай» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом г. Саратова (далее-Организатор торгов) при проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков № 22000008170000000208, Лот №1 (далее-Аукцион).

Из жалобы следует, что Организатор торгов не указал все сведения об ограничениях прав на земельный участок, который является предметом Аукциона.

Изучив представленные сведения и документы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Организатором торгов 19.10.2023 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено извещение №22000008170000000208 о проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (далее-Извещение).

Предметом Аукциона по Лоту№1 является земельный участок, расположенный по адресу: г. Саратов, ул. Огородная, д. 178 в Заводском районе, кадастровый номер: 64:48:020256:14.

В соответствии с п.1 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее-ЗК РФ) Аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

(в ред. Федерального закона от 07.10.2022 N 385-ФЗ)

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В соответствии с пп.4 п.21 ст.39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Из жалобы следует, что Организатор торгов в Извещении не указал все сведения о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

Заявитель указывает, что в соответствии с выпиской из ЕГРН о земельном участке, находящейся в аукционной документации, в границах указанного земельного участка находится объект недвижимости с кадастровым номером 64:48:020256:418, однако, в Извещении отсутствует информация об ограничении прав на земельный участок объектом недвижимости с кадастровым номером 64:48:020256:418.

Из письменных пояснений Организатора торгов следует, что в соответствии со сведениями из ЕГРН, многоквартирный дом с кадастровым номером 64:48:020256:418, площадью 403,3 кв м, 1951 года постройки, ранее располагался в границах земельного участка с кадастровым номером 64:48:020256:14, по адресу: г. Саратов, ул. Огородная, д.178.

Вместе с тем, данный объект был снят с кадастрового учета 22.05.2017, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Исходя из сведений Публичной кадастровой карты, Яндекс Карт, какие-либо объекты отсутствуют на спорном земельном участке.

Также исходя из материалов с сайта www.torgi.gov.ru были опубликованы фотоматериалы спорного земельного участка, в соответствии с которыми на земельном участке отсутствуют какие-либо объекты недвижимости.

Из жалобы также следует, что в соответствии с выпиской из ЕГРН о земельном участке, находящейся в аукционной документации, спорный земельный участок обременен правом общей долевой собственности, находящимся у собственников помещений в многоквартирном доме. Однако в Извещении отсутствует информация об указанных ограничениях.

Представитель Организатора торгов пояснил, что в данном случае имеется реестровая ошибка в сведениях ЕГРН.

Помимо изложенного, в адрес Саратовского УФАС России поступило письмо филиала ППК «Роскадастр» по Саратовской области, согласно которому в сведениях ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером 64:48:020256:14 внесены следующие изменения:

1) 07.12.2023 – в части исключения записи о расположении здания многоквартирного дома с кадастровым номером 64:48:020256:418 в пределах земельного участка с кадастровым номером 64:48:020256:14;

2) 13.12.2023 – в части исключения записи о незарегистрированном праве общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании вышеизложенного, по состоянию на 12.12.2023 в ЕГРН отсутствуют сведения о расположении объекта недвижимости с кадастровым номером 64:48:020256:418 в пределах земельного участка с кадастровым номером

64:48:020256:14, а также об обременениях земельного участка с кадастровым номером 64:48:020256:14 правом общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома.

Из жалобы следует, что Организатор торгов неправомерно указал в Извещении максимальный процент застройки земельного участка.

Согласно Извещению, процент застройки земельного участка, расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Огородная, д. 178 в Заводском районе, кадастровый номер: 64:48:020256:14 составляет 75%.

Из письменных пояснений Организатора торгов следует, что Решением Саратовской городской Думы от 25.07.2019 № 54-397 утверждены Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов» (далее-ПЗЗ).

Земельный участок с кадастровым номером 64:48:020256:14 расположен в территориальной зоне Ж-1.1 –зоне развития застройки многоэтажными квартирными домами.

В соответствии с п.23.1 ПЗЗ для территориальной зоны развития застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-1.1) устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Пунктом 23.3 ПЗЗ установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В частности, исходя из требования к интенсивности использования земельных участков, процент застройки для многоквартирных домов без встроенных, пристроенных и (или) встроенно-пристроенных нежилых помещений в соответствии с пунктом 81.3 настоящих Правил и техническими регламентами безопасности. Для многоквартирных домов со встроенными, пристроенными и (или) встроенно-пристроеными нежилыми помещениями - в соответствии с пунктом 81.3 настоящих Правил, техническими регламентами безопасности, но не более 50. Для отдельно стоящих нежилых объектов капитального строительства – 75.

Представитель Заявителя на рассмотрении жалобы не присутствовал и не опроверг пояснения Организатора торгов.

При таких обстоятельствах довод жалобы не находит своего подтверждения.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Каравай» на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом г. Саратова при проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков № 22000008170000000208,

Лот №1 необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

И.К. Маклецова

Члены Комиссии

Е.В. Кравцова

А.П. Алексеев

Исп.Кравцова Е.В.
тел.(8452) 27-58-31

2023-10756