

В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Мурманской области
183038, г.Мурманск, ул.Академика Книповича, д. 9а

Заявитель: Общество с ограниченной
ответственностью «Каскад»
(ОГРН 1155190008401, ИНН 5102000418)
184042, Мурманская область, Кандалакшский район,
город Кандалакша, улица 50 Лет Октября, дом 1
Телефон: 8 81533 31496
Адрес электронной почты: kandabuh@gmail.com

Трибенюкова М.В.

06-12/18-223

19.09.18 в 14.30

11.09.18

Организатор торгов: Отдел земельных,
имущественных отношений и градостроительства
Администрации муниципального образования
городское поселение Кандалакша Кандалакшского
района
184042 г. Кандалакша, ул. Первомайская, д.34
Телефон 8(81533)96991

ЖАЛОБА

на действия организатора торгов (извещение №150818/12912044/01 от
15.08.2018) - открытого аукциона на право заключения договора аренды
земельного участка 51:18:0040107:924

На основании постановления Администрации муниципального образования
городское поселение Кандалакша от 07.08.2018 № 497 «О проведении аукциона на
право заключения договора аренды земельного участка» на 20 сентября 2018, 11.00
назначено проведение аукциона на право заключения договора аренды в
отношении земельного участка с кадастровым номером 51:18:0040107:924
(далее также - Участок).

Участок поставлен на кадастровый учет 27.06.2018. Категория земель — земли
населенных пунктов, вид разрешенного использования не указан (в извещении о
проведении аукциона указана цель использования: размещение центра досуговой
деятельности, разрешенное использование земельного участка: отдых (рекреация)).
Площадь земельного участка - 1 493 кв. м. (выписка из ЕГРН прилагается).

Извещение №150818/12912044/01 о проведении аукциона размещено на
портале torgi.gov.ru 15.08.2018 (адрес страницы
[https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=29931963
&lotId=29932213&prevPageN=0](https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=29931963&lotId=29932213&prevPageN=0)). На сайте Администрации МО ГП Кандалакша
извещение размещено 16.08.2018 (адрес страницы
[http://www.amo-kandalaksha.ru/index.php/zemlya-i-imushchestvo/auktsiony/4824-izvesh
chenie-o-provedenii-auktsiona-20](http://www.amo-kandalaksha.ru/index.php/zemlya-i-imushchestvo/auktsiony/4824-izveshchenie-o-provedenii-auktsiona-20); нотариальный протокол осмотра сайта
прилагается).

12 30

МУРМАНСКОЕ УФАС
РОССИИ ВХОД № 4246 1
11 СЕНТЯБРЬ 2018

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", действия организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

ООО «Каскад», являющееся собственником смежных с Участком земельных участков 51:18:0040107:601 и 51:18:0040107:602 и расположенного на них здания торгово-развлекательного комплекса, **усматривает в действиях организатора торгов - Отдела земельных, имущественных отношений и градостроительства Администрации муниципального образования городское поселение Кандалакша Кандалакшского района - нарушения, препятствующие проведению в отношении Участка аукциона на право заключения договора аренды.**

Согласно п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, **не может быть предметом аукциона**, если:

- подпункт 5: в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

- подпункт 8: на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам;

- подпункт 17: в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении.

В рассматриваемом случае **имеются вышеуказанные обстоятельства, препятствующих назначению и проведению аукциона.**

Во-первых, в отношении земельного участка 51:18:0040107:924 не установлено разрешенное использования; предполагаемое же разрешенное использование - отдых (рекреация) не соответствует Правилам землепользования и застройки г. Кандалакша.

Как следует из Выписки из ЕГРН в отношении земельного участка 51:18:0040107:924, вид разрешенного использования участка не определен.

В Извещении о проведении аукциона указывается, что разрешенное использование - отдых (рекреация).

Правилами землепользования и застройки МО городское поселение Кандалакша (утверждены Решением совета депутатов ГП Кандалакша № 598 от 13.12.2013) для территории, на которой образован Участок, установлена территориальная зона Ц-2 - зона обслуживания и деловой активности местного значения. Среди видов разрешенного использования в данной территориальной

зоне отдыха (рекреация) отсутствует. Территории для рекреации относятся к иным зонам (группы «Р»).

Следовательно, вид разрешенного использования, указанный в аукционной документации, не соответствует градостроительной документации - Правилам землепользования и застройки, что свидетельствует о незаконности объявления аукциона и препятствует его проведению.

Во-вторых, на земельном участке расположена часть принадлежащего ООО «Каскад» здания с кадастровым номером 51:18:0040107:599 - капитальная входная группа. Данная часть здания имеется как в проектной документации, так и в кадастровом паспорте здания.

Согласно же ст 39.20 ЗК РФ, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. Следовательно, данный участок не может быть предметом аукциона и может быть предоставлен исключительно ООО «Каскад».

В-третьих, Администрацией МО г. Кандалакша не было рассмотрено Заявление ООО «Каскад» от 13.06.2018 об оформлении права использования земельного участка, что также препятствует проведению Аукциона.

Кроме того, при образовании земельного участка, являющегося предметом аукциона, также были допущены нарушения:

- земельный участок в нарушение пп. 4 п. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса РФ образован на основании схемы расположения на кадастровом плане территории, а не на основании утвержденного проекта межевания территории;

- земельный участок в нарушение п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ образован без учета требований законодательства и строительных норм и правил, предписывающих организацию мест для стоянки автотранспорта, в том числе - принадлежащего инвалидам или предназначенного для их перемещения - возле торговых объектов.

Таким образом, Организатор торгов нарушил положения ст. пп. 5, 8, 17 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, устанавливающие ограничения на проведение аукциона, и был не вправе объявлять аукцион на право заключения договора аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 51:18:0040107:924.

Нарушение прав ООО «Каскад» действиями организатора торгов выражается в том, что предоставление в аренду ным лицам с целью размещения «досугового центра» земельного участка, территория которого в соответствии с проектной документацией, положениями строительных норм и требованиями законодательства используется для организации стоянки автотранспорта посетителей ТРЦ, и на которой расположена часть здания ООО «Каскад», повлечет невозможность использования участка для размещения автомобилей посетителей ТРЦ. Это приведет к невозможности функционирования ТРЦ, и,

как следствие, причинит существенные убытки Заявителю. Поскольку Заявитель имеет право на предоставление земельного участка, занимаемого принадлежащей ему недвижимостью, и на благоустройство прилегающей территории, данное право будет нарушено предоставлением участка в аренду.

Также необходимо отметить, что поскольку формирование земельного участка, занятого объектом недвижимости, должно осуществляться таким образом, чтобы собственник этого объекта имел возможность осуществлять его обслуживание и эксплуатацию, то есть в границы земельного участка должны входить как часть, которая занята объектом, так и часть, необходимая для его использования, территория, на которой образован земельный участок 51:18:0040107:924, должна входить в состав землепользования ООО «Каскад» в связи с эксплуатацией им здания ТРЦ.

Согласно ч. 18 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 ст. 18.1, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу. В связи с этим полагаем необходимым сообщить организатору аукциона о недопустимости его проведения до окончания рассмотрения жалобы.

На основании изложенного, руководствуясь пп. 5, 8, 17 п. 8 ст. 39.11, пп. 4 п. 3 ст. 11.3, п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ, Правилами землепользования и застройки МО городское поселение Кандалакша (утверждены Решением совета депутатов ГП Кандалакша № 598 от 13.12.2013), ст. 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРОСИМ

- признать незаконными действия организатора торгов (извещение №150818/12912044/01 от 15.08.2018) - Отдела земельных, имущественных отношений и градостроительства Администрации муниципального образования городское поселение Кандалакша Кандалакшского района, выразившиеся в объявлении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка 51:18:0040107:924;

- вынести предписание об устранении допущенных нарушений.

Приложения:

1. Копия публикации от 15.08.2018 в газете «Вестник Кандалакши» о проведении аукциона
2. Нотариальный протокол осмотра сайта МО г. Кандалакша (подтверждение публикации Извещения о проведении аукциона от 16.08.2018)
3. Справочная информация в отношении Земельного участка 51:18:0040107:924
4. Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности на здание с кадастровым номером 51:18:0040107:599 от 05.08.2015

5. Справочная информация в отношении земельного участка 51:18:0040107:602
6. Справочная информация в отношении земельного участка 51:18:0040107:601
7. Копия рабочего проекта здания, разработанного ООО «Лэнд» (2005 год)
8. Письмо Администрации от 17.05.2018
9. Заявление ООО «Каскад» от 13.06.2018 об оформлении права использования земельного участка
10. Архитектурно-планировочное задание №11 от 28.05.2004;
11. Кадастровый паспорт здания по адресу ул. Пронина, 24, от 11.05.2010
12. Доверенность на представление интересов ООО «Каскад» в суде

« 7 » сентября 2018

Генеральный директор ООО «Каскад»



Г.А. Овчинникова