

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

**Заявитель (участник аукциона):**

Индивидуальный предприниматель

Славнов Денис Вячеславович,

ИНН \_\_\_\_\_ ОГРНИП \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

моб.тел.: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

**Лицо в отношении которого подаётся жалоба:**

ГОУП «Мурманскводоканал»

183038, Россия, Мурманская область, г.Мурманск,

ул.Дзержинского, д.9,

**ЖАЛОБА**

**о нарушении антимонопольного законодательства РФ.**

28 мая 2019г. состоялся открытый аукцион на право заключения договора аренды государственного недвижимого имущества Мурманской области, закрепленного на праве хозяйственного ведения за Государственным областным унитарным предприятием «Мурманскводоканал». Организатором аукциона выступило Государственное областное унитарное предприятия «Мурманскводоканал».

Объектами аукциона (лотами) являлись:

Лот №1 - «Сооружение подъездных железнодорожных путей к мостовому переходу через Кольский залив (участок 3)», кадастровый номер 51:20:0001155:178, назначение: сооружение железнодорожного транспорта, протяженность 67 м, прямое примыкание к ж/д путям общего пользования отсутствует (технологическое присоединение к железнодорожным путям общего пользования осуществляется через железнодорожные пути иного собственника). Лот №2 - «Сооружение подъездных железнодорожных путей к мостовому переходу через Кольский залив (участок 4)», кадастровый номер 51:20:0001155:177, назначение: сооружение железнодорожного транспорта, протяженность 89 м, прямое примыкание к ж/д путям общего пользования отсутствует (технологическое присоединение к железнодорожным путям общего пользования осуществляется через железнодорожные пути иного собственника). Адрес: г.Мурманск, Первомайский административный округ, в районе мостового перехода через Кольский залив.

Мной были поданы документы для участия в аукционе 28 мая 2019г. Я был признан участником аукциона и участвовал в его проведении. По результатам аукциона (протокол от 28 мая 2019г. копия прилагается) я был признан победителем аукциона по лоту №1.

Однако считаю, что данный аукцион был проведен с грубыми нарушениями действующего законодательства и должен быть аннулирован.

Суть нарушений со стороны организатора торгов состоит в следующем:

В извещении организатора аукциона на стр.6 указано: «Одновременно с передачей прав по владению и пользованию сооружением Арендатору передается право пользования той частью земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001155:200, которая занята сооружением и необходима для использования в соответствии с их функциональным назначением».

На стр.7 в п.2.2.9 проекта договора аренды указано: «В целях соблюдения требований по обеспечению безопасности при осуществлении погрузочно-разгрузочных работ своими силами и за счет собственных средств в течение месяца со дня вступления в силу настоящего Договора обеспечить ограждение территории производства работ и соблюдение контрольно-пропускного режима на земельный участок с кадастровым номером 51:20:0001155:200».

В соответствии со статьей 652 Гражданского кодекса РФ по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости по земельному участку с кадастровым номером 51:20:0001155:200 вид разрешенного использования участка указан: **очистные сооружения канализации**. Собственником (правообладателем) участка указана Мурманская область. Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости отсутствуют. Среди объектов недвижимости, из которых образован земельный участок, указанные совершенно другие объекты недвижимости отличные от указанных в извещении и являющиеся предметом аукциона. Согласно выписки ГОУП «Мурманскводоканал» не является правообладателем на участок с кадастровым номером 51:20:0001155:200.

По имеющейся информации между ГОУП «Мурманскводоканал» и Мурманской областью в лице Министерства имущественных отношений был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001155:200 на срок одиннадцать месяцев с последующей пролонгацией на неопределенный срок. Участок был передан под цели строительства очистных сооружений канализации. Использование земельного участка по другому назначению запрещено. Также как запрещено договором передача участка или его части в субаренду.

**Однако информация об этом была скрыта организатором аукциона от участников. Не был представлен договор аренды земельного участка, часть которого должна быть передана в пользование вместе с объектами недвижимости.**

Не понятно в каком размере и на каком основании (праве) будет предаваться часть земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001155:200 под объекты недвижимости, если его передача в субаренду запрещена, а использование по другому назначению невозможно. Также содержится противоречие и неопределенность в аукционной документации, сваянная с тем, что будущий арендатор обязан обеспечить соблюдение контрольно-пропускного режима на всем земельном участке с кадастровым номером 51:20:0001155:200. Не понятно и не указано в каком размере будет выделяться земельный участок под каждый отдельный лот. Из имеющейся аукционной документации следует, что такое разделение отсутствует.

В соответствии с гражданским и земельным законодательством, если арендодатель здания (сооружения) не является собственником земельного участка, он может сдавать в аренду здание (сооружение) без согласия собственника участка лишь тогда, когда это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

Условия пользования земельным участком определяются тем правом, которое имеет на земельный участок собственник здания (сооружения). Право же, в свою очередь, возникает из закона или из договора. Из договоров аренды вытекают, соответственно, права возмездного пользования. В соответствии с п. 3 ст. 652 Гражданского кодекса аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка. Аналогичное требование содержится в п.5 ст.22 Земельного кодекса РФ о том, что арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка без согласия арендодателя, если договором аренды не предусмотрено иное.

В приказе министерства имущественных отношений Мурманской области от 28.03.2019 № 112 «О согласовании проведения торгов на право заключения договора аренды государственного недвижимого имущества Мурманской области» не содержится информация о передаче прав на земельный участок с кадастровым номером 51:20:0001155:200 с разрешенным использованием для строительства очистных сооружений канализации.

Таким образом, указанные несоответствия и нарушения при проведение аукциона привели к ущемлению прав потенциальных участников аукциона и его победителей, ограничивают конкуренцию и возможность участия в аукционе другим лицам, создают проблемы победителю аукциона в дальнейшем правомерном использовании предмета аренды и земельного участка.

Фактически своими действиями организатор аукциона преследовал цель передать земельный участок с другим назначением и использованием определённой коммерческой компании, с которой у него уже имеются взаимоотношения, под транспортировку и складирование грузов, так как использование только жд.путей без территории для складирования и перегрузки невозможно и затруднительно.

Так же следует отметить, что в настоящее время один из участников аукциона компания ООО «Инфотек Норд» (ИНН 5190043506) неправоммерно и без законных на то

оснований уже длительное время использует часть земельного участка под размещение своих грузов на территории, прилегающей к сооружениям подъездных железнодорожных путей (участок № 3 и участок № 4), которые были предметом аукциона. Данная компания ведет хозяйственную деятельность на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0001155:200, построила металлические ограждения на прилегающей территории и осуществляет контрольно-пропускной режим, подтверждением чего являются представленные фотографии.

На основании изложенного и руководствуясь положениями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прошу провести проверку законности проведения торгов и соблюдения требований ФЗ № 135. В случае выявления нарушений вынести предписание об отмене (аннулировании результатов аукциона), обязать организатора аукциона устранить допущенные нарушения.

На время рассмотрения жалобы прошу запретить Государственному областному унитарному предприятию «Мурманскводоканал» заключать договоры аренды объектов недвижимости с победителями аукциона.

Приложение:

- 1.Извещение о проведении аукциона.
- 2.Копия протокола об итогах аукциона.
- 3.Выписка из ЕГРН по земельному участку с кадастровым номером.
- 4.Фотографии в кол-ве двух штук.

С уважением,  
Славнов Д.В.

