

Заявитель:

(...)

Организатор торгов:

Администрация
муниципального образования
«Вырицкое городское
поселение» Гатчинского
муниципального района
Ленинградской области

Оператор электронной
торговой площадки:

АО «Сбербанк-АСТ»

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

№ 047/10/18.1-149/2024

05 февраля 2024 года
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на
основании Приказа от 24.01.2024 № 41/24 по рассмотрению жалобы

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя:

членов Комиссии:

в присутствии на заседании Комиссии 25.01.2024 представителей сторон:

от организатора торгов – Администрации муниципального образования «Вырицкое городское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее – Организатор торгов):

от заявителя –

в присутствии на заседании Комиссии 05.02.2024 представителей сторон:

от Организатора торгов:

в отсутствие представителя Заявителя, извещенного о дате и месте заседания надлежащим образом,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу (..) (вх. № 403-ЭП/24 от 17.01.2024) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды сроком 30 месяцев, земельного участка:

- с кадастровым номером 47:23:0601001:639, площадью 5444 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Вырицкое городское поселение, г.п. Вырица, ул. Самарская, земельный участок 58 (изв. № 22000144600000000005 лот №1);

- с кадастровым номером 47:23:0601001:640, площадью 4369 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Вырицкое городское

поселение, г.п. Вырица, ул. Самарская, земельный участок 60 (изв. № 22000144600000000005 лот № 2) (далее – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступили жалобы (...) (вх. № 403-ЭП/24 от 17.01.2024) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона.

Заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции».

Уведомлением от 22.01.2024 № АВ/576/24 Ленинградским УФАС России жалоба Заявителя принята к рассмотрению.

Уведомлением от 25.01.2024 № АВ/717/24 Ленинградским УФАС России срок рассмотрения жалобы Заявителя продлен.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Проанализировав представленные к моменту заседания Комиссии документы и информацию, ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, письменным отзывом Организатора торгов по доводам жалобы, выслушав правовую позицию представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

17.11.2023 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» опубликовано извещение № 22000144600000000005, лот № № 1, 2 (далее – извещение) о

проведении аукциона.

Комиссией установлено, что информация о проведении аукционов на право заключения договоров купли-продажи земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

Заявитель в доводах жалобы указал, что земельные участки, являющиеся предметом аукциона, выставлены Организатором торгов на аукцион незаконно.

Также Заявитель указал, что на указанных земельных участках расположена древесно-кустарниковая растительность, относящаяся к природным ресурсам Российской Федерации, ввиду чего, по мнению Заявителя, выставление таких земельных участков на аукцион противоречит подпункту 18 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно подпункту 18 пункту 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

В письменном отзыве Организатор торгов пояснил, что сведения о земельных участках, в отношении которых проводится аукцион, размещены на официальном сайте в соответствии с действующей документацией территориального планирования и градостроительного зонирования на территории г.п. Варица. При этом в указанной документации не предусмотрено наличие городских лесов, имеющиеся зоны с древесно-кустарниковой растительностью не относятся к специальным зонам и не требуют специальных режимов правовой защиты. Вместе с тем, сведения в отношении земельных участков, которые являются предметом аукциона, размещены также в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Также Организатор торгов указал, что формирование и постановка на кадастровый учет указанных земельных участков произведены Управлением Росреестра по Ленинградской области и не оспорены в настоящий момент.

Комиссия установила, что согласно представленным Организатором торгов выкопировкам из графической части правил

землепользования и застройки муниципального образования Варицкое городское поселение Гатчинского района Ленинградской области земельные участки, которые являются предметом аукциона, относятся к П-2 зоне (зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности), в которой одним из основных видов разрешенного использования указан – склады.

Комиссией установлено, что согласно извещению земельный участок с кадастровым номером 47:23:0601001:639, который является предметом аукциона по лоту № 1, имеет категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположен по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Вырицкое городское поселение, г.п. Вырица, ул. Самарская, земельный участок 58 (*указанный факт подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 10.11.2023, размещенной на официальном сайте*).

Также согласно извещению земельный участок с кадастровым номером 47:23:0601001:640, который является предметом аукциона по лоту № 2, имеет категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположен по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Вырицкое городское поселение, г.п. Вырица, ул. Самарская, земельный участок 6 0 (*указанный факт подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 10.11.2023, размещенной на официальном сайте*).

Вместе с тем, Заявитель в жалобе и на заседании Комиссии подтвердил, что согласно действующей документации территориального планирования и градостроительного зонирования на территории г.п. Варица рассматриваемые земельные участки имеют категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады.

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ) Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с названным федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с данным федеральным законом

сведений.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества представляет собой внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, а также сведений о виде их разрешенного использования (часть 7 статьи 1, пункт 4 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ). Если содержащиеся в Едином государственном реестре сведения о земельном участке, касающиеся его площади и вида его разрешенного использования, никем не оспаривались, то в силу закона признаются достоверными (Указанная позиция содержится в Кассационном определении Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 09.06.2021 № 88а-4595/2021).

Комиссией установлено, что согласно представленной в материалы дела документации земельные участки не изъяты из оборота, не являются ограниченными в обороте (нахождение испрашиваемых земельных участков на землях лесного фонда какими-либо доказательствами не подтверждается), в отношении них не принималось решение о резервировании для государственных или муниципальных нужд, также указанные земельные участки не отнесены к землям общего пользования, таким образом, довод Заявителя о наличии в действиях Организатора торгов нарушения подпункта 18 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ является несостоятельным.

При этом указанные в жалобе доводы Заявителя относятся к оспариванию установленного градостроительного зонирования, а не к оспариванию процедуры проведения торгов.

Вместе с тем, Ленинградское УФАС России осуществляет контрольную деятельность в пределах полномочий территориального органа в соответствии с Положением о территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденным Приказом ФАС России от 23.07.2015 № 649/15 и не подменяет иные контролирующие, правоохранительные и судебные органы.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу (...) (вх. № 403-ЭП/24 от 17.01.2024) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды сроком 30 месяцев, земельного участка:

- с кадастровым номером 47:23:0601001:639, площадью 5444 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Вырицкое городское поселение, г.п. Вырица, ул. Самарская, земельный участок 58 (изв. № 22000144600000000005 лот №1);

- с кадастровым номером 47:23:0601001:640, площадью 4369 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Вырицкое городское поселение, г.п. Вырица, ул. Самарская, земельный участок 60 (изв. № 2200014460000000000005 лот № 2) – **необоснованной**.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.