

Заявитель:

Г.

Организатор торгов:

Администрация Сясьстройского
городского поселения
Волховского муниципального
района Ленинградской области

187420, Ленинградская область,
м.р-н Волховский, г.п.
Сясьстройское, г. Сясьстрой, ул.
Советская, д. 15а

Оператор электронной торговой
площадки:

АО «Сбербанк-АСТ»

РЕШЕНИЕ

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

№ 047/10/18.1-244/2024

14 февраля 2024 года
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании
Приказа от 14.02.2024 № 72/24 по рассмотрению жалобы на нарушение
процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии,

членов Комиссии,

в присутствии на заседании Комиссии 14.02.2024 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Администрации Сясьстройского городского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области (далее – Организатора торгов): М.,

в отсутствие представителя Заявителя – Г. (далее – Заявитель) (уведомлен надлежащим образом),

в отсутствие представителя Оператора электронной торговой площадки – АО «Сбербанк-АСТ» (уведомлен 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 Г. (вх. № 1221-ЭП/24 от 05.02.2024) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 47:10:0601015:838, площадью 3900 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: автомобильные мойки, расположенного по адресу: Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Сясьстройское городское поселение, г. Сясьстрой, ул. Петрозаводская (изв. № 22000042440000000070 лот № 1) (далее – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Заявителя 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».

По мнению Заявителя, Организатор торгов нарушил порядок организации аукциона, установленный статьями 39.11, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

Уведомлением № АВ/1090/24 от 07.02.2024 Ленинградским УФАС России жалоба Г. принята к рассмотрению.

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, выслушав правовую позицию Организатора торгов, Комиссия пришла к следующим выводам.

20.12.2024 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) размещено извещение № 22000042440000000070 о проведении аукциона (далее – извещение).

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 ЗК РФ.

1. В доводах жалобы Заявитель указывает, что на земельном участке с кадастровым номером 47:10:0601015:838 осуществляется незарегистрированная деятельность третьих лиц.

Комиссией установлено, что согласно извещению о проведении аукциона обременения участка отсутствуют.

Также Комиссией установлено, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), размещенной Организатором торгов на официальном сайте от 17.10.2023, данные о кадастровых номерах расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости отсутствуют.

Документальных подтверждений наличия на земельном участке имущественного комплекса Заявителем в материалы дела не представлено.

Таким образом, довод Заявителя не обоснован.

2. Также в доводах жалобы Заявитель указывает, что Организатором торгов аукционная документация составлена с нарушением требований ЗК РФ, а именно в извещении не определены предельные параметры разрешенного строительства.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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 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).

Комиссией установлено, что вид разрешенного использования земельного участка, являющегося предметом торгов: автомобильные мойки.

Также Комиссией установлено, что в извещении, размещенном на официальном сайте, указаны предельные параметры разрешенного строительства для видов разрешенного использования: объекты гаражного назначения, обслуживание автотранспорта, причалы для маломерных судов, автомобильный транспорт:

№	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешённого использования зоны П 4		
13	Объекты гаражного назначения	1. Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами
14	Обслуживание автотранспорта	градостроительного проектирования, проектом планировки и межевания территории,
15	Причалы для маломерных судов	действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно-
16	Автомобильный транспорт	планировочным заданием; 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; 3. Предельное количество этажей – 2; 4. Максимальный процент застройки – 50 процентов.

Также Комиссией установлено, что в извещении не указаны параметры разрешенного строительства земельного участка для вида разрешенного использования: автомобильные мойки.

Таким образом, довод Заявителя обоснован.

3. Также в доводах жалобы Заявитель указывает, что Организатором торгов аукционная документация составлена с нарушением требований ЗК РФ, а именно в извещении не указана возможность технологического

присоединения к сетям газоснабжения и сетям связи.

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ в порядок образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона входит получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Комиссия установила, что согласно части 1 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее – сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

Таким образом, Комиссией установлено, что к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сети связи.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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 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).

Комиссией установлено, что в извещении аукциона информация о возможности технологического присоединения к сетям газоснабжения и к сетям связи отсутствует.

Доказательств обратного Организатор торгов в ходе заседания Комиссии в материалы дела не представил.

Таким образом, довод Заявителя обоснован.

4. Также в своих доводах Заявитель указал, что Организатор торгов в извещении не указал все виды разрешенного использования земельного участка.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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 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).

Комиссией установлено, что согласно выписке из ЕГРН, размещенной Организатором торгов на официальном сайте от 17.10.2023, вид разрешенного использования: автомобильные мойки, согласно извещению вид разрешенного использования: автомобильные мойки.

То есть, в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 в извещении содержится информация о разрешенном использовании земельного участка.

На основании изложенного, Комиссия считает данный довод необоснованным.

5. Также в своих доводах Заявитель привел, что Организатор торгов в извещении не указал размер платы взимаемой оператором электронной торговой площадки.

Комиссия установила, что согласно пункту 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или

иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Также Комиссия установила, что согласно пункту 4(1) Постановления Правительства РФ от 10.05.2018 № 564 при проведении в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме (далее - аукцион) оператор электронной площадки вправе в соответствии с Правилами, утвержденными настоящим постановлением, взимать с победителя аукциона или иного лица, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, плату за участие в аукционе в размере, не превышающем предельный размер, установленный пунктом 2 настоящего постановления.

Комиссией установлено, что в извещении аукциона информация о размере платы взимаемой оператором электронной торговой площадки не указана.

Организатор торгов пояснил, что информация о взимаемой плате размещена не в полном объеме.

Таким образом, Комиссия установила, что Организатор торгов нарушил пункт 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ.

На основании изложенного, Комиссия пришла к выводу, что Организатором торгов нарушены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и пункта 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ при размещении извещения о проведении торгов.

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:

1. Признать жалобу Г. (вх. № 1221-ЭП/24 от 05.02.2024) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 47:10:0601015:838, площадью 3900 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: автомобильные мойки, расположенного по адресу: Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Сясьстройское городское поселение, г. Сясьстрой, ул. Петрозаводская (изв. № 22000042440000000070 лот № 1) **обоснованной**;
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11, пункта 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ;
3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений;
4. Передать уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.