

Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области (далее – Ленинградское УФАС России) на основании частей 1, 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) уведомляет о поступлении жалобы (вх. от 11.02.2016 № 982) <...> на нарушение Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Комитет, Организатор) порядка подготовки и проведения торгов при организации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (изв. № 291215/1540701/01).

Организатору торгов и Аукционной комиссии до рассмотрения жалобы по существу запрещается предпринимать дальнейшие действия по проведению аукциона, в том числе заключать договор.

Договор, заключенный с нарушением требования, установленного частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, является ничтожным.

Организатору торгов и Аукционной комиссии до рассмотрения жалобы по существу запрещается предпринимать дальнейшие действия по проведению аукциона, в том числе, заключать договор по результатам торгов. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, является ничтожным.

<...> в своей жалобе указывает на то, что при подготовке и проведении торгов Комитетом был допущен ряд нарушений, а именно:

В соответствии с п.2 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) запрещается объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В своем Постановлении от 28.12.2016 № 732 Организатор постановил провести аукцион на право заключения договора аренды сроком на 20 лет сразу двух земельных участков: земельный участок площадью 2503 кв.м, кадастровый номер <...> :08:0103001:4733 и земельный участок площадью 2500 кв. м, кадастровый номер <...> :08:0103001:4732.

Также в Постановлении указано, что разрешенным использованием каждого земельного участка является их использование «для индивидуального жилого дома с приусадебным участком». В размещенном извещении Организатора о проведении аукциона после описания предмета аукциона указано, что разрешенным использованием является: «наземные открытые стоянки автотранспорта», тогда как в общих сведениях о земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Сертоловское городское поселение, поселок Западная Лица, ул. Рассветная, уч. № 9, доступных в электронном виде на сайте forgi.gov.ru в качестве вида разрешенного использования указана «малоэтажная застройка», что вводит в заблуждение участников аукциона о его предмете, разрешенном использовании земельных участков и четко определить предмет аукциона не позволяет возможным.

В соответствии с п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Так как в размещенном 30.12.2015 Организатором торгов извещении о проведении аукциона указано, что предметом аукциона является право на заключение одного договора аренды земельного участка, то начальная цена предмета аукциона должна устанавливаться в размере ежегодной арендной платы данного земельного участка. Исходя из того, что в извещении фигурирует два земельных участка, то начальная цена предмета аукциона должна устанавливаться в размере ежегодной арендной платы сразу двух земельных участков, что противоречит п.2 ст. 39.11 ЗК РФ.

Также, следует отметить, что размер задатка в извещении о проведении торгов указан в размере 250 000, что составляет 50% от начальной цены предмета аукциона только одного земельного участка, что противоречит Постановлению от 28.12.2015 № 732.

В соответствии с извещением, местом проведения аукциона является: г. Сертолово, ул. Молодцова, д. 7 корп. 2 каб. № 25. Однако, фактически аукцион проводился по адресу: г. Сертолово, ул. Молодцова, д. 7 корп. 2 каб. № 21, что подтверждается Протоколом № 2 о результатах аукциона на заключение договора аренды земельного участка, что свидетельствует о недостоверности указанной в извещении Организатора информации.

В соответствии с п. 16 ст. 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона.

В п.16 ст. 39.12 ЗК РФ указано, что протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

На официальном сайте torgi.gov.ru размещены два протокола № 2 с разными предметами аукциона. В одном протоколе № 2 в качестве предмета аукциона указано право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:07:0103001:4733 и данный аукцион проводился 01.02.2016 в 11:00. Во втором протоколе № 2 в качестве предмета аукциона указано право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:07:0103001:4732, данный аукцион проводился 01.02.2016 в 12:00. Указанные документы, позволяют сделать вывод, что 01.02.2016 Организатором было проведено два аукциона по двум разным предметам с промежутком времени в один час, что противоречит информации в извещении о проведении аукциона. Организатором должно было быть размещено два извещения о проведении двух открытых аукционов.

Также, нарушением со стороны Организатора является отсутствие даты составления и подписания протокола № 2 о результатах открытого аукциона.

Допущенные Организатором торгов при подготовке и проведении торгов ошибки привели к нарушению не только интересов заявителя, но и неопределённого круга лиц, которые при правильном и четком указании предмета аукциона, вида разрешенного использования, размере начальной цены, а также размере задатка могли принять участие в торгах, что в свою очередь повлияло бы на результат торгов.

Рассмотрение жалобы <...> состоится 16.02.2016 в 16:30 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 3, каб. № 3-150. Явка представителя Комитета (с доверенностью на участие в рассмотрении жалобы) обязательна. Оформление пропусков осуществляется за день до рассмотрения жалобы по телефону (812) 274 30 70.