

Заявитель:

Козлов А.В.

Организатор торгов:

Комитет по управлению
муниципальным имуществом и
градостроительству
администрации муниципального
образования «Выборгский район»
Ленинградской области

188800, Ленинградская обл.,
Выборгский

р-н, г. Выборг, ул. Северная, д. 10

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров №
047/10/18.1-1117/2023

26 мая 2023 года
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 24.05.2023 № 160/23 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, 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 Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым № 47:01:1153003:16, площадью 670 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гавриловская волость, п. Гаврилово, СНТ «Сампо», уч. № 264 (далее – земельный участок) (изв. № 21000030700000000083, лот № 1) (далее – Аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Заявителя (вх. № 5041-ЭП/23 от 12.05.2023) на действия Организатора торгов при организации и проведении Аукциона.

Заседания проводились 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 17.05.2023 № 3687/23 Ленинградским УФАС России жалоба Заявителя принята к рассмотрению.

Уведомлением от 24.05.2023 № АВ/3955/23 срок принятия решения по жалобе 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 представителя Организатора торгов, Комиссия пришла к следующим выводам.

30.03.2023 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение № 21000030700000000083, лот № 1 о проведении Аукциона (далее – Извещение).

1. В доводах своей жалобы Заявитель указывает, что земельный участок не может быть предметом Аукциона в связи с наличием на земельном участке

незарегистрированных строений.

Комиссией установлено, что в соответствии с пп. 9 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

Вместе с тем, в отношении земельного участка принято решение Выборгского городского суда Ленинградской области от 04.02.2021 по делу № 2-473/2021 о признании имущества выморочным, признании права собственности на земельный участок (далее – решение).

Согласно решению, в ходе рассмотрения дела каких-либо обременений или правоприязаний на указанное имущество со стороны иных третьих лиц не установлено.

Кроме того, согласно, представленной Организатором торгов, выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 30.08.2021, данные о расположенных в пределах земельного участка объектах недвижимости отсутствуют.

Таким образом, указанный довод Заявителя является необоснованным.

2. В доводах своей жалобы Заявитель также указал, что Организатор торгов установил требования о предоставлении документов для участия в Аукционе в нарушение требований земельного законодательства.

В соответствии с п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о

государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В п. 1.1. ст. 39.12 ЗК РФ установлено, что для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

Вместе с тем, в разделе № 5 Извещения установлено следующее:

«Одновременно с Заявкой на участие в аукционе Претенденты представляют следующий пакет документов:

Юридические лица:

1) свидетельство о государственной регистрации и иные учредительные документы претендента;

2) свидетельство о постановке на учет в налоговых органах;

3) решение органа управления претендента о совершении сделки в случаях, когда такое решение необходимо в соответствии с законодательством, учредительными документами Претендента или соглашением сторон, либо письменное заявление Претендента, что сделка не требует одобрения органов управления;

4) решение об избрании (назначении) единоличного исполнительного органа, принятое органом управления претендента, к компетенции которого уставом отнесен вопрос об избрании (назначении) единоличного исполнительного органа».

На основании п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в п. 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном

реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Таким образом, Извещение содержит требование о предоставлении иных документов, не установленных земельным законодательством.

Пунктами 1 и 1.1 ст. 39.12 ЗК РФ представление заявителем документов, указанных в разделе № 5 Извещения не предусмотрено.

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу об обоснованности указанного довода Заявителя и нарушении Организатором торгов п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ.

3. Также в доводах жалобы Заявитель указывает, что Организатор торгов в протоколе о результатах Аукциона не указал сведения о месте, дате и времени проведения Аукциона.

Комиссией установлено, что в соответствии с пп. 1 п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются, в том числе, сведения о месте, дате и времени проведения аукциона.

В нарушение пп. 1 п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ Итоговый протокол о результатах аукциона № 763-А от 03.05.2023 не содержит сведений о времени и месте проведения аукциона.

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу об обоснованности указанного довода Заявителя и нарушении Организатором торгов пп. 1 п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ.

Кроме того, Комиссией установлено, что в Извещении отсутствует информация о возможности подключения к сетям теплоснабжения и сетям связи.

Согласно пп. 4 п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий,

сооружений.

Согласно ч. 1 ст. 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.

Комиссия установила, что в приложении № 1 к Извещению содержится информация о возможности подключения только в отношении сетей электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Следовательно, в извещении представлены сведения о возможности подключения объектов капитального строительства не ко всем сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, Организатором торгов нарушено требование пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ при размещении Извещения.

Изучив материалы дела, выслушав представителя Организатора торгов, Комиссия приходит к выводу, что в рассматриваемых действиях Организатора торгов

усматривается нарушение порядка проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, а именно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ, пп. 1 п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Козлова А.В. на действия Организатора торгов при

организации и проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым № 47:01:1153003:16, площадью 600 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гавриловская волость, п. Гаврилово, СНТ "Сампо", уч. № 264 (изв. № 21000030700000000083, лот № 1) – **обоснованной**;

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ, пп. 1 п. 15 ст. 39.12 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.