

Заявитель:

Марасанов А.В.

Организатор торгов:

ГБУ «Фонд имущества  
Ленинградской области»

Уполномоченный орган:

Администрация муниципального  
образования «Всеволожский  
муниципальный район»  
Ленинградской области

Оператор электронной площадки:

АО «АГЗ РТ»

## РЕШЕНИЕ

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

№ 047/10/18.1-313/2022

10 февраля 2022 года  
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на  
основании Приказа от 10.02.2022 № 79 по рассмотрению жалобы на

нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

– заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

– начальника отдела контроля органов власти и противодействия картелям, члена Комиссии,

– главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и противодействия картелям, члена Комиссии,

– специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и противодействия картелям, члена Комиссии,

в присутствии на заседании Комиссии представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области» (далее – Организатор торгов): ,

от Заявителя – Марасанова А.В. (далее – Заявитель): ,

в отсутствие представителей Уполномоченного органа – администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, извещенных о дате и месте заседания должным 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 Марасанова А.В. на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка,

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Марасанова А.В. (вх. № 1083 от 02.02.2022, № 1321 от 07.02.2022) на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301154:345, площадью 844 кв.м. расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н, Всеволожское г.п., г. Всеволожск, ш. Дорога Жизни, земельный уч. 11д (изв. № 241221/27739767/03 от 24.12.2021 лот № 1).

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, Организатором торгов неправомерно установлены требования к заполнению формы заявки на участие в торгах.

Уведомлением № 06/118 от 04.02.2022 Ленинградским УФАС России жалоба ИП Марасанова А.В. 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, письменным отзывом Организатора торгов по доводам жалобы, выслушав правовую позицию представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

24.12.2021 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) размещено извещение № 241221/27739767/03 о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301154:345, площадью 844 кв.м. расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н, Всеволожское г.п., г. Всеволожск, ш. Дорога Жизни, земельный уч. 11д.

Комиссией установлено, что информация о продаже земельных участков и заключении 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).

1. В доводах жалобы Заявитель указывает, что инструкция по заполнению заявки на участие в аукционе по установленной форме (далее – Инструкция) не позволяет однозначно определить порядок заполнения заявки.

Представитель Организатора торгов пояснил, что согласно части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В соответствии с пунктом 7 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка, следовательно, организатору торгов предоставлено право по установлению формы заявки, подаваемой участниками аукциона.

Комиссией установлено, что Инструкцией определен порядок заполнения заявки на участие в аукционе.

Согласно части 1 статьи 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.

Комиссия установила, что Организатор торгов в соответствии с требованиями земельного законодательства размещает извещение о проведении аукциона, содержащее сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Организатором торгов размещены сведения о форме заявки на участие в аукционе, а также инструкция по заполнению такой формы.

При этом Заявитель не приводит доводов о том, какие требования ЗК РФ, в соответствии с которым проводится настоящий аукцион, нарушены Организатором торгов при установлении требований к форме заявки и Инструкции. Таким образом, Заявителем не представлено доказательств нарушения порядка процедуры торгов в действиях Организатора торгов по установлению Инструкции.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что довод жалобы Заявителя не нашел своего подтверждения.

2. Согласно доводам жалобы, Заявитель указывает, что, по его мнению, Организатором торгов неправомерно отказано в допуске его заявки к участию в рассматриваемых торгах, в связи с отсутствием причины отказа в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Комиссия установила, что Заказчиком в составе аукционной документации размещена инструкция по заполнению заявки на участие в аукционе (далее – Инструкция), а также форма № 1 предоставления заявки (далее – Форма).

Комиссией установлено, что в требованиях к заполнению формы установлено, в том числе следующее: «форма №1 заполняется в соответствии с инструкцией по заполнению формы 1, точное заполнение граф формы 1 обусловлено необходимостью учета указанных в форме 1 данных в базе данных организатора торгов для обеспечения, в случае необходимости, представления информации по запросу контрольных органов, судебных органов, арбитражных управляющих, направленных в адрес организатора торгов. Организатор торгов обязуется соблюдать требования Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», Федерального закона от 29.07.2004 № 98-ФЗ «О коммерческой тайне» при обработке сведений, представленных в форме 1. Заполнение формы не в соответствии с требованиями инструкции, представленной в документации, влечет к невозможности учета указанных в форме 1 данных в базе данных организатора торгов для

обеспечения, в случае необходимости, представления информации по запросу контрольных органов, судебных органов, арбитражных управляющих, направленных в адрес организатора торгов, что, в свою очередь, квалифицируется, как непредставление формы 1, предусмотренной документацией. В случае представления сведений, которые содержатся в официальных документах, представляемых в государственные органы власти, информация представляется в четком соответствии со сведениями, содержащимися в таких документах, включая требования к языку, указанию строчных, специальных и подстрочных символов данных, использование символов, не предусмотренных указанными документами или типом сведений не допускается, при этом указание в соответствии с типом сведений является более приоритетным в случае наличия противоречий. Строки, которые не учитываются в зависимости от значений условий, не включаются, нумерация строк должна быть сохранена в порядке возрастания в соответствии с требованиями инструкции».

Комиссия установила, что согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме от 21.01.2022 заявка Заявителя признана не соответствующей аукционной документации на основании следующего:

«Причина отказа: в нарушение требований извещения и п. п. 1) п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ участником не представлена заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме.

Основание отклонения – пп. 1 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ».

Представитель Организатора торгов указал, что Заявителем в нарушение положений Инструкции в предполагаемых к заполнению сведений № 65, представлены следующие сведения: «да». Заявитель указал сведения о подтверждении ознакомления либо с проектом договора, либо с документами по торгам, тогда как сведения об ознакомлении необходимо указывать в отношении и проекта договора, заключаемого по результатам торгов, и документов по торгам.

Комиссией также установлено, что в соответствии с Инструкцией:

«Под сведениями № 65 понимается подтверждение ознакомления с проектом договора, заключаемого по результатам торгов, с документами по торгам. Условие № 1 в настоящей инструкции по заполнению заявки на участие в торгах по установленной форме представляется в качестве необходимости предоставления сведений о заявителе, принявшем решение об участии в аукционе.

Сведения № 65 должны быть представлены заявителем в случае

соответствия такого заявителя условию № 1.

Сведения № 65 должны быть представлены заявителем, принявшем решение об участии в аукционе, в строке № 7.

Сведения № 65 должны быть представлены заявителем, принявшем решение об участии в аукционе, в графе № 2».

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что Инструкцией определен порядок заполнения заявки на участие в аукционе, а доводы Заявителя о неправомерности действий Организатора торгов не находят подтверждения, в связи с тем, что Организатором торгов размещен протокол рассмотрения заявок, содержащий причину отклонения заявки Заявителя на участие в торгах, а именно: Заявителем подтверждено ознакомление либо с проектом договора, заключаемого по результатам торгов, либо с документами по торгам.

Таким образом, поскольку Заявителем в составе заявки предоставлены сведения в нарушение положений Инструкции, заявка Заявителя правомерно отклонена Организатором торгов на основании подпункта 1 пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, что отражено в протоколе рассмотрения заявок. Доказательств отсутствия возможности заполнения заявки на участие в торгах Заявителем на заседание Комиссии в материалы дела не представлено.

3. Заявитель также приводит довод о том, что форма заявки на участие в аукционе не соответствует форме заявки, установленной Постановлением Администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (далее – Администрация) № 2564 от 20.09.2017 (далее – Постановление № 2564).

Комиссия установила, что пунктом 1 Постановления № 2564 утвержден административный регламент предоставления администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области муниципальной услуги «Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в собственности МО «Всеволожский муниципальный район», на торгах» (приложение № 1, далее – Регламент).

В соответствии с пунктом 1.2 Регламента муниципальная услуга предоставляется в отношении земельных участков, находящихся в собственности МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области и земельных участков, образованных из земель, государственная собственность на которые не разграничен.

Согласно пункту 1.3 Регламента предоставление муниципальной услуги осуществляется администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области с участием Автономного муниципального учреждения «Центр муниципальных услуг» муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области.

Комиссия установила, что предметом торгов является земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

Однако Организатором торгов является государственное бюджетное учреждение Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области».

В соответствии с пунктом 11 статьи 39.11 ЗК РФ организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Таким образом, организатором настоящих торгов не являются администрация муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области или автономное муниципальное учреждение «Центр муниципальных услуг» муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области.

Заявителем не представлено доказательств, что организатор торгов, которым не является администрация муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области или автономное муниципальное учреждение «Центр муниципальных услуг» муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, обязан действовать в соответствии с Постановлением № 2564, поскольку, в соответствии с пунктом 1.3 Регламента, его действие распространяется на оказание муниципальной услуги указанными лицами.

При этом Организатор торгов действует в соответствии с нормами ЗК РФ.

Таким образом, форма заявки, утвержденная Постановлением № 2564, не является обязательной к использованию при проведении настоящего аукциона.

Более того, в соответствии с позицией Тринадцатого арбитражного апелляционного суда, изложенной в решении от 22.12.2021 по делу № А56-53896/2021, «само по себе несоответствие формы заявки вовсе не



свидетельствует об ограничении конкуренции на торгах»

Также Заявитель в доводах жалобы указывает, что нарушения процедуры проведения торгов обусловлены несоответствием требованиям Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

Согласно статье 1 Закона о приватизации под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (далее - федеральное имущество), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

При этом, Комиссией установлено, что рассматриваемые торги проводятся в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 ЗК РФ.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода, в связи с тем, что Организатором торгов проводится аукцион в соответствии с нормами ЗК РФ, определяющими порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Таким образом, нормы Закона о приватизации неприменимы при проведении рассматриваемого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка.

Изучив материалы дела, выслушав представителей сторон, Комиссия приходит к выводу, что в рассматриваемых действиях Организатора торгов не усматривается нарушения порядка проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

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 Марасанова А.В. (вх. № 1083 от 02.02.2022, № 1321 от 07.02.2022) на действия Организатора торгов – Государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества

Ленинградской области» – при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301154:345, площадью 844 кв.м. расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н, Всеволожское г.п., г. Всеволожск, ш. Дорога Жизни, земельный уч. 11Д (изв. № 241221/27739767/03 от 24.12.2021 лот № 1), – **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.*