

Заявитель:

Хохлова Ю.В.

Организатор торгов:

Комитет по управлению  
муниципальным имуществом  
администрации Кировского  
муниципального района  
Ленинградской области

Оператор электронной  
площадки:

АО «Сбербанк-АСТ»

## РЕШЕНИЕ

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

№ 047/10/18.1-2135/2022

25 июля 2022 года  
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 25.07.2022 № 277 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 Хохловой Ю.В. на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды

земельного участка,

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Хохловой Ю.В. (вх. № 9300 от 18.07.2022) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:16:0401004:119 площадью 5700 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Кировский р-н, г.п. Синявино, п. Синявино-1, ул. Кравченко, пятно застройки № 1 (изв. № 22000054660000000006 от 27.05.2022, 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 некорректно указан вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 47:16:0401004:119 площадью 5700 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Кировский р-н, г.п. Синявино, п. Синявино-1, ул. Кравченко, пятно застройки № 1.

Уведомлением № 06/635 от 20.07.2022 Ленинградским УФАС России жалоба Хохловой Ю.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.

27.05.2022 Организатором торгов в ГИС «Официальный сайт Российской

Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – ГИС Торги) размещено извещение № 22000054660000000006 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:16:0401004:119 площадью 5700 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Кировский р-н, г.п. Синявино, п. Синявино-1, ул. Кравченко, пятно застройки № 1.

Комиссией установлено, что информация об аренде земельных участков и заключении договоров аренды 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).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

В соответствии с пояснениями Организатора торгов, согласно выписке из Правил землепользования и застройки части территории Синявинского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области (далее – Правила землепользования и застройки) от 18.03.2021 № 757, Уполномоченным органом указано максимальное количество этажей в зоне жилой застройки средней этажности на земельном участке с кадастровым номером 47:16:0401004:119 – 5 этажей.

Комиссией установлено, что письмом от 06.06.2022 № 1451 Уполномоченный орган уведомил Организатора торгов о необходимости внесения изменений в извещение № 22000054660000000006 в раздел «Правила землепользования и застройки», изложив его в новой редакции, согласно которой максимальное количество этажей в зоне жилой застройки средней этажности на указанном земельном участке – 8 этажей.

Комиссией установлено, что в извещении № 22000054660000000006 в электронной форме, размещенном в ГИС Торги, указан вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 47:16:0401004:119 площадью 5700 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Кировский р-н, г.п. Синявино, п. Синявино-1, ул. Кравченко, пятно застройки № 1 – «под строительство многоэтажных жилых домов».

К извещению № 22000054660000000006 прикреплен файл «Извещение», в котором указано, что согласно Правилам землепользования и застройки части территории Синявинского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области земельный участок площадью 5700 кв.м, с кадастровым номером 47:16:0401004:119, по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г.п. Синявино, п. Синявино-1, ул. Кравченко, пятно застройки № 1, расположен в зоне жилой застройки средней этажности – ЖЗ, при этом вид разрешенного использования – «под

строительство многоэтажных жилых домов».

Также Комиссией установлено, что в проекте договора аренды указанного земельного участка, опубликованного на ГИС Торги в составе извещения в электронной форме, указан вид разрешенного использования «под строительство многоэтажных жилых домов».

В редакции газеты, опубликованной в ГИС Торги в составе извещения № 22000054660000000006, указано, что видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 47:16:0401004:119 является «среднеэтажная жилая застройка».

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости.

При этом, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 47:16:0401004:119 – «под строительство многоэтажных жилых домов».

Также, необходимо отметить, что соответствие выбранного вида разрешенного использования земельного участка, поставленного на кадастровый учет, положениям Правил землепользования и застройки не входит в компетенцию антимонопольного органа, в связи с чем указанный довод не может быть рассмотрен Комиссией.

Комиссией установлено, что информация о виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 47:16:0401004:119, указанная в приложениях извещения № 22000054660000000006, не соответствует требованиям пункта 2 статьи 7 ЗК РФ, и является разнозначной как в самом извещении № 22000054660000000006, так и в приложениях данного извещения.

Таким образом, Организатором торгов нарушено требование подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в связи с отсутствием единообразия в указании вида разрешенного использования земельного участка в извещении № 22000054660000000006 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:16:0401004:119 площадью 5700 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Кировский р-н, г.п. Синявино, п. Синявино-1, ул. Кравченко, пятно застройки № 1.

Изучив материалы дела, выслушав представителей сторон, Комиссия приходит к выводу, что в рассматриваемых действиях Организатора торгов усматривается нарушение 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:

1. Признать жалобу Хохловой Ю.В. обоснованной;
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
3. Не выдавать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений, поскольку Организатору торгов ранее выдано предписание от 28.07.2022 № П/06/29 об устранении указанных нарушений;
4. Передать уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.