

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «23» августа 2021

В полном объеме решение изготовлено «26» августа 2021 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России)

В присутствии представителя СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» и представителя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Организатор торгов);

В отсутствие физического лица (далее- Заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания комиссии;

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу физического лица (вх. №25844/21 от 12.08.2021) на действия Организатора торгов – ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» и Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта недвижимости, находящегося в государственной собственности (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №270521/35023387/03), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

### УСТАНОВИЛА:

Извещение №270521/35023387/03, опубликовано на официальном сайте о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 27.05.2021.

Предметом аукциона является право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства по адресу: Санкт-Петербург, Шувалово, Новоалександровская улица, участок 1, (северо-восточнее дома 74, литера А по Новоалександровской улице) Приморский район.

Дата и время начала приема заявок 28 мая 2021 года с 10:00

Дата и время окончания приема заявок 23 августа 2021 года до 17:00

Дата и время проведения аукциона и подведения итогов 26 августа 2021 года с 14:00.

Заявитель в жалобе указывает, что Организатором торгов нарушены нормы действующего законодательства при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данного аукциона, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

Спорные торги проводились в соответствии Земельным [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии с [частью 1 статьи 39.3](#) ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных [частью 2](#) настоящей статьи.

Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен [статьей 39.11, 39.12](#) ЗК РФ.

Согласно [части 1 статьи 39.11](#) ЗК РФ решение о проведении аукциона, в том числе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Основанием проведения аукциона является распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт - Петербурга от 14.10.2020 № 2079-рз «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Пушкин, территория Новосёлки, улица Ломоносова, участок 14», от 02.03.2021 № 442-рз «О внесении изменений в распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 14.10.2020 № 2079-рз», от 24.05.2021 №1113-рз «О внесении изменений в распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 17.09.2020 №1855-РЗ, 28.09.2020 №1920-РЗ, от 14.10.2020 №2070-РЗ, 14.10.2020 №2071-РЗ, от 14.10.2020 №2072, от 14.10.2020 №2073-РЗ, от 14.10.2020 №2074-РЗ, от 14.10.2020 №2075-РЗ, от 14.10.2020 №2077-РЗ и от 14.10.2020 №2079-РЗ».

Заявитель в жалобе указывает, что Организатором торгов в проекте договора аренды земельного участка (далее — Договор) установлены требования не соответствующие действующему законодательству.

Относительно довода Заявителя, Комиссией установлено следующее.

В пункте 1.2 Договора цель предоставления земельного участка установлена на основании понятия «объект индивидуального жилищного строительства», определенного пункта 39 статьи 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ, а также «жилое помещение» (часть 2 статья 15, пункт 1 часть 1 статья 16 Жилищный Кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ)).

Подпункт 1.2.1.1 Договора предусматривает конкретные параметры индивидуального жилищного дома (далее — ИЖД) в части минимального количества помещений и их площадей в соответствии с СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 дома жилые многоквартирные» (свобода договора).

Подпункт 1.2.1.2 Договора предусматривает необходимость обеспечения ИЖД соответствующей инфраструктурой и обязательство по документальному подтверждению исполнения данных условий.

В соответствии со статьей 23 Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (далее — ФЗ №52) жилые помещения должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям; заселение жилых помещений, признанных в соответствии с санитарным законодательством непригодными для проживания, не допускается.

Согласно пункту 127 санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21, утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 №3, индивидуальный жилой дом должен быть оборудован системами питьевого и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, вентиляции и электроснабжения.

Аналогичное требование (об обеспечении жилых помещений инженерными системами), предусмотрено в разделе 2 (Требования к жилым помещениям) Положения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 №47.

Исходя из вышеизложенного, в виду отсутствия доказательств со стороны Заявителя нарушений Организатором торгов установления требований к ИЖД не представлено, Комиссией не установлено.

Заявитель в жалобе указывает, что Организатором торгов неправомерно установлено требование о внесении обеспечительного платежа, что нарушает права и законные интересы Заявителя, препятствует заключению договора аренды земельного участка.

В силу пункта 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Как было указано выше Организатор торгов обязан указать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Иных обязанностей по внесению платежей, несущих обеспечительную функцию, законодательством не предусмотрено.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок (пункт 17 статьи 39.12 Земельного кодекса).

Пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса, уполномоченный орган направляет

победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

В силу пункта 21 статьи 39.12 Земельного кодекса Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Согласно пункту 27 статьи 39.12 Земельного кодекса сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, законодателем определен порядок заключения договора, порядок использования обеспечительного платежа (задатка), критерий признания победителя, уклонившимся от заключения договора.

В извещении о проведении торгов в подпункте 2 пункта 14 указано, что победителем аукциона, участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона (в случае уклонения победителя от заключения договора аренды земельного участка), единственным принявшим участие в аукционе его участником, заявителем, признанным единственным участником аукциона, до заключения договора аренды земельного участка на счет для внесения задатка для участия в аукционе (реквизиты указаны в настоящем извещении о проведении аукциона) **вносится обеспечительный платеж, равный сумме арендной платы за первые 6 месяцев** (для победителя аукциона, единственного принявшего участие в аукционе его участника, заявителя, признанного единственным участником аукциона – за вычетом внесенного задатка).

Непоступление указанного платежа в течение 8 календарных дней со дня подведения итогов аукциона (для участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, в случае уклонения

победителя от заключения договора аренды, непоступление указанного платежа в течение 5 рабочих дней со дня направления ему для подписания проекта договора аренды) приравнивается к уклонению от заключения договора аренды земельного участка.

Таким образом, Организатором торгов, установлен порядок заключения договора, дополнительный обеспечительный платеж, порядок использования задатка, а также критерий признания победителя уклонившимся от подписания договора аренды, не предусмотренные положениями Земельного кодекса.

Указанные действия противоречат требованиям пунктов 20, 21, 27 статьи 39.12 Земельного кодекса, нарушают права Заявителя, препятствуют в заключении договора аренды земельного участка.

Кроме того, Комиссия отмечает, что в силу части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Дополнительные финансовые обязательства могут являться препятствием для участия в торгах и, как следствие, привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пунктов 20, 21 [статьи 39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.