

Заявитель:

ООО «ЛАНД»

Организатор торгов:

Муниципальное казенное
учреждение «Центр
муниципальных услуг»
муниципального образования
«Всеволожский муниципальный
район» Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

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

№ 047/10/18.1-541/2023

03 апреля 2023 года
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании
Приказа от 31.03.2023 № 83/23 по рассмотрению жалобы на нарушение
процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

в присутствии на заседании Комиссии 03.04.2023 представителей сторон по
доверенностям:

от Организатора торгов – Муниципального казенного учреждения «Центр

муниципальных услуг» муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (далее – Организатор торгов):

от Заявителя – ООО «ЛАНД» (далее – Заявитель): .,

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 ООО «ЛАНД» (вх. № 2889/23 от 24.03.2023) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды части земельного участка площадью 7334 кв.м, в границах земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301004:397, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Всеволожское гп, г. Всеволожск, ул. Нагорная, з/у № 43 (изв. № 22000086720000000031, лот № 1) (далее – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба ООО «ЛАНД» (вх. № 2889/23 от 24.03.2023) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона.

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, Организатор торгов нарушил порядок организации аукциона, установленный статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

Уведомлением № АВ/2049/23 от 29.03.2023 Ленинградским УФАС России жалоба ООО «ЛАНД» 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, выслушав правовую позицию представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

16.02.2023 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) размещено извещение № 22000086720000000031 о проведении аукциона (далее – извещение).

Комиссией установлено, что информация о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 ЗК РФ.

1. В доводах жалобы Заявитель указывает, что Организатором торгов неправомерно отклонена заявка Заявителя на участие в аукционе на основаниях, которые не предусмотрены действующим законодательством.

В своей жалобе Заявитель поясняет следующее:

Согласно Протоколу № 20/23 рассмотрения заявок на участие в открытом по составу участников аукционе по извещению №22000086720000000031 от 20.03.2023 (далее – протокол) ООО «ЛАНД» не допущено до участия в аукционе. Причина недопуска, указанная в протоколе: «Пп.1 п.8 ст. 39.12 ЗК РФ представление недостоверных сведений. Пп.3 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ Подана заявка лицом, которое не имеет права быть участником аукциона».

При этом Заявитель в своей жалобе указал, что он обратился к Организатору торгов, который пояснил, что под формулировкой, указанной в протоколе, – заявка подана лицом, который не имеет права быть участником аукциона, следует понимать отсутствие у Заявителя кода ОКВЭД – 93.21.

Вместе с тем, представитель Организатора торгов на заседании Комиссии подтвердила причину не допуска Заявителя к участию в аукционе – отсутствие у Заявителя кода ОКВЭД – 93.21, требование о наличии которого установлено в извещении.

Комиссия установила, что согласно пункту 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.

Также Комиссия установила, что согласно пункту 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

При этом, согласно подпункту 3 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ лицо не может быть участником аукциона в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами, то есть запрет на участие в аукционе определенным лицам не может быть установлен Организатором торгов в извещении.

Также Комиссия установила, что документация об аукционе содержит следующую формулировку: «Согласно проекту договора аренды проектные решения и технические характеристики необходимого оборудования (приложение №5), должны быть реализованы в течении 12 месяцев, в соответствии ОКВЭД Арендатора – 93.21» при этом, в документации указано, что претендент не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) не поступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с Земельным Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона.

Вместе с тем, требование об обязательном наличии кода ОКВЭД – 93.21 у участника аукциона при подаче заявки на участие в аукционе также отсутствует в документации об аукционе.

Следовательно, Организатор торгов отклонил заявку Заявителя на участие в аукционе ввиду того, что заявка подана лицом, которое не имеет права быть участником аукциона, при этом, запрет на участие в аукционе в связи с отсутствием у участника кода ОКВЭД, соответствующего виду использования земельного участка, действующим законодательством не установлен.

Доказательств обратного Организатор торгов в ходе заседания Комиссии в материалы дела не представил.

Таким образом, Организатором торгов нарушен подпункт 3 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

2. Дополнительно Ленинградским УФАС России установлено следующее:

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ в порядок образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона входит получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за

исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В соответствии с частью 1 статьи 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.

При этом, представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснила, что аукцион был отменен в связи с необходимостью запроса информации о возможном подключении к сетям инженерно-технического обеспечения, так как на земельном участке будет располагаться спортивное сооружение открытого типа.

Вместе с тем, в документации об аукционе отсутствует информация о возможном подключении к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, Организатором торгов нарушено требование подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ при размещении извещения о проведении торгов.

3. Также Ленинградским УФАС России установлено, что согласно пункту 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ) если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но *не позднее чем за три дня* до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

При этом, согласно извещению о проведении аукциона датой проведения аукциона является 21.03.2023 11:00 (МСК). Вместе с тем, согласно информации, размещенной на официальном сайте, аукцион отменен 31.03.2023 по причине поступления жалобы на организацию и проведение аукциона и поступления письма заместителя главы администрации по

строительству и ЖКХ от 31.03.2023 (приказ № 027 Муниципального казенного учреждения «Центр муниципальных услуг» муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области от 31.03.2023), то есть спустя 10 дней после даты проведения аукциона. Статус аукциона на официальном сайте – «отменен».

Следовательно, Комиссией установлено, что Организатор торгов отменил аукцион позднее, чем за три дня до проведения аукциона, то есть с нарушением срока, установленного в действующем законодательстве.

Таким образом, Организатором торгов нарушено требование пункта 4 статьи 448 ГК РФ при отмене торгов.

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 ООО «ЛАНД» (вх. № 2889/23 от 24.03.2023) обоснованной;
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения подпункта 3 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, пункта 4 статьи 448 ГК 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.

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.