Заявитель:

ИП Усманова А.Р.

Организатор торгов:

Государственное бюджетное учреждение Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области»

Уполномоченный орган:

Администрация муниципального образования Тосненский район Ленинградской области

Оператор электронной площадки:

Федеральная электронная площадка «АГЗ РТ»

РЕШЕНИЕ

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

№ 047/10/18.1-3273/2022

17 ноября 2022 года г. Санкт-Петербург

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 10.11.2022 № 181/22 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

членов Комиссии:

в присутствии на заседании Комиссии 17.11.2022 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – ГБУ «Фонд имущества Ленинградской области» (далее – Организатор торгов):

от заявителя – ИП Усмановой А.Р. (далее – Заявитель):

в отсутствие представителя Уполномоченного органа – Администрация муниципального образования Тосненский район Ленинградской области, извещенного о дате и месте заседания надлежащим 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 ИП Усмановой А.Р. (вх. № 4467-ЭП/22 от 08.11.2022) на действия Организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:26:0608001:584 с общей площадью 13 097 кв. м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Тосненский р-н., Тосненское г.п., г. Тосно, ул. Энергетиков, д. 4 (изв. № 21000024170000000022 от 23.09.2022) (далее – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба ИП Усмановой А.Р. (вх. № 3072/22 от 05.10.2022) 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/2677/22 от 09.11.2022 Ленинградским УФАС России жалоба ИП Усмановой А.Р. 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, выслушав правовую позицию представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

23.09.2022 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) размещено извещение № 21000024170000000022 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.

В доводах жалобы Заявитель указывает, что земельный участок по проводимому аукциону не может являться предметом аукциона по причине отсутствия технической возможности подключения к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения.

Комиссия установила, что 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).

Вместе с тем, Комиссией установлено, что в пункте 8 статьи 39.11 ЗК РФ содержится закрытый перечень случаев, когда земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 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.

При этом отсутствие возможности подключения к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения не тождественно отсутствию информации в извещении о проведении аукциона о таком подключении.

Комиссия установила, что в приложении к извещению «Технические условия подключения» указана информация об отсутствии возможности подключения к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения.

Также Комиссия установила, что согласно Письму Минэкономразвития России от 30.06.2015 № Д23и-3009 в случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в выдаче таких условий.

При этом данное обстоятельство не является препятствием для проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

На основании изложенного, Комиссия считает данный довод необоснованным.

В доводах жалобы Заявитель также указывает, что документация о проведении аукциона, а именно инструкция по заполнению заявки, составлена Организатором торгов с нарушением норм действующего законодательства, а отказ в приеме заявки Заявителя на участие в аукционе является неправомерным.

Комиссия установила, что 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. В свою очередь, земельным законодательством, в соответствии с которым проводился спорный аукцион, не регламентируются требования к форме заявке, к информации, которая включается организатором торгов в такую форму заявки.

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.

Извещение № 21000024170000000022 содержит форму заявки, а также инструкцию по заполнению заявки (далее – Инструкция).

Комиссией установлено, что в соответствии со сноской 1 к форме заявки 1 заявка на участие в торгах заполняется в соответствии с Инструкцией формы заявки 1, точное заполнение граф формы заявки 1 обусловлено необходимостью автоматизированного учета указанных в форме заявки 1 данных в базе данных организатора торгов.

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.

При этом, согласно подпункту 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представления недостоверных сведений.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, в сноске 1 формы № 1 указано, что строки, которые не учитываются в зависимости от значений условий, не включаются, *нумерация строк должна быть сохранена в порядке возрастания в графе № 1* в соответствии с требованиями инструкции.

Комиссией установлено, что заявка Заявителя составлена с нарушением данного требования.

Таким образом, Заявителем не представлена заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме.

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.

На основании изложенного, Комиссия считает данный довод необоснованным.

В доводах жалобы Заявитель также указывает, что Организатором торгов не было направлено уведомление о принятом решении об отказе в допуске к участию в аукционе в отношении Заявителя.

Комиссией установлено, что в соответствии с пунктом 10 статьи 39.12 ЗК РФ заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не

позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи.

При этом Организатором торгов в материалы дела представлено доказательство отправки уведомления по адресу электронной почты Заявителя – uin79@bk.ru о принятом решении в отношении Заявителя (скриншот) от 21.10.2022.

Доказательств обратного Заявителем в материалы дела представлено не было.

На основании изложенного, Комиссия считает данный довод необоснованным.

В доводах жалобы Заявитель также указывает, что Организатором торгов неправомерно определена начальная цена предмета аукциона.

Комиссия установила, что согласно пункту 12 сатьи 39.11 ЗК РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В силу статьи 11 Закона об оценочной деятельности итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки.

В соответствии со статьей 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости,

является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Организатором торгов в материалы дела представлен «Отчет об оценке № 1889/09-2022 рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, ул. Энергетиков, дом 4» от 15.09.2022 (далее – отчет об оценке).

Согласно пункту 1 отчета об оценке величина стоимости объекта оценки составляет 1 568 000 рублей.

Комиссией установлено, что согласно извещению о проведении аукциона, начальная цена предмета аукциона (годовая арендная плата) составляет 1 568 000 (один миллион пятьсот шестьдесят восемь) рублей 00 копеек.

Доказательств обратного Заявителем в материалы дела представлено не было.

Согласно статье 13 Закона об оценочной деятельности в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Следовательно, данный довод Заявителя является необоснованным.

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

Признать жалобу ИП Усмановой А.Р. (вх. № 3072/22 от 05.10.2022) на действия Организатора торгов при проведении аукциона – необоснованной.