

Заявитель:

Гущина Л.А.

Организатор торгов:

Государственное бюджетное
учреждение «Фонд имущества
Ленинградской области»

Уполномоченный орган:

Администрация муниципального
образования «Свердловское
городское поселение»
Всеволожского муниципального
района Ленинградской области

Оператор электронной
площадки:

АО «АГЗ РТ»

РЕШЕНИЕ

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

№ 047/10/18.1-292/2022

21 февраля 2022 года
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 21.02.2022 № 94 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

в присутствии на заседании Комиссии 10.02.2022 представителей сторон по доверенностям:

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

от Заявителя – Гущиной Л.А. (далее – Заявитель): ..

в отсутствие представителей Уполномоченного органа – администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, извещенных о дате и месте заседания должным образом,

в присутствии на заседании Комиссии 21.02.2022 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов: ..

в отсутствие представителей Заявителя, извещенных о дате и месте заседания должным образом,

в отсутствие представителей Уполномоченного органа – администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района 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 Гущиной Л.А. 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 Гущиной Л.А. (вх. № 1115 от 01.02.2022) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым № 47:07:0601030:232, площадью 5325 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н., Свердловское г.п., дер. Новосаратовка (изв. № 241221/27739767/10 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 № 06/117 от 04.02.2022 Ленинградским УФАС России жалоба Гущиной Л.А. принята к рассмотрению.

Уведомлением № 06/141 от 11.02.2022 Ленинградским УФАС России продлен срок принятия решения по результатам рассмотрения жалобы Гущиной Л.А.

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 (далее – официальный сайт) размещено извещение № 241221/27739767/10 о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым № 47:07:0601030:232, площадью 5325 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н., Свердловское г.п., дер. Новосаратовка.

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 Организатором торгов проводится аукцион в нарушение требований Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ), а именно: по мнению Заявителя, Организатором торгов выставлен на торги участок, относящийся к землям общего пользования.

В соответствии с пунктом 12 статьи 85 ЗК РФ земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

В доводах, направленных в дополнение к жалобе, Заявитель указывает, что согласно картам градостроительного зонирования, являющимся приложением к Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденным приказом Комитета по градостроительной политике Ленинградской области от 02.05.2021 № 53, участок, выставленный на торги, находится в территориальной зоне зеленых насаждений.

По мнению Заявителя, указанные обстоятельства являются препятствием для выставления на торги указанного земельного

участка.

Представитель Организатора торгов пояснил, что Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0601030:232, площадью 5325 кв. м., расположенный по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Свердловское г.п., дер. Новосаратовка, образован в соответствии с требованиями ЗК РФ, Генеральным планом муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района, утвержденным Постановлением Правительства Ленинградской области № 486 от 13.12.2018 и правилами землепользования и застройки муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района, утвержденными Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области № 53 от 28.05.2021 из земель не разграниченной государственной и муниципальной собственности и не находится в собственности Администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Представитель Организатора торгов также указал, что земельный участок является землями общего пользования только при совокупности всего ряда критериев:

- 1) участок находится в государственной или муниципальной собственности;
- 2) участок образован в границах красных линий, указанных в документации по планировке территории;
- 3) участок открыт для всеобщего беспрепятственного пользования.

Представитель Организатора торгов указал, что границы земельного участка не противоречат приведенным правовым актам муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и не входят в границы земель (территорий) общего пользования, не находятся в границах красных линий территории.

Комиссия установила, что в соответствии с подпунктами 2 и 18 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной

собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Комиссией установлено, что в соответствии с выпиской из правил землепользования и застройки Администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 14.02.2022 № 05/02-02 указанный земельный участок относится к территориальной зоне ТЗН (озелененных территорий специального назначения). При этом, Заявителем не представлено доказательств того, что земельный участок, находящийся на территории муниципального образования Свердловское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области и расположенный на территории зеленых насаждений, относится к землям общего пользования.

Также Заявителем не представлено доказательств того, что вид разрешенного использования «Благоустройство» относится только к земельным участкам, являющимися землями общего пользования.

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

2. Заявитель также приводит довод о нарушении правил гласности и открытости процедур торгов, в части неразмещения Постановления Администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 601/01-07 от 20.12.2021 в официальных источниках.

Частью 19 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно части 20 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона также

обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

24.12.2021 Организатором торгов на официальном сайте размещено извещение № 241221/27739767/10 о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым № 47:07:0601030:232, площадью 5325 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н., Свердловское г.п., дер. Новосаратовка.

Частью 3 статьи 39.13 установлено, что в случае проведения аукциона в электронной форме опубликование извещения о проведении аукциона в электронной форме в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не требуется.

Таким образом, довод заявителя об обязательном размещении Организатором торгов извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона не находит своего подтверждения, в связи с тем, что рассматриваемые торги проводятся в форме аукциона в электронной форме.

Обжалование действий Администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в части надлежащего исполнения требований, установленных Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», не относится к компетенции Комиссии.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода, в связи с тем, что Организатором торгов опубликовано извещение на официальном сайте в порядке, установленном земельным законодательством.

3. В доводах жалобы Заявитель также оспаривает порядок установления начальной цены предмета аукциона по продаже

земельного участка.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:0601030:232 постановлением Администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 601/01-07 от 20.12.2021 утверждена начальная стоимость земельного участка в сумме 3 966 000 (три миллиона девятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей 00. Установлен задаток для участия в аукционе в размере 3 966 000 (три миллиона девятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек – 100 % от начальной стоимости земельного участка, согласно отчету об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости № 171221-ЗУ от 17.12.2021.

В соответствии со статьей 39 ЗК РФ в муниципальной собственности находятся земельные участки: которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации, право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю, которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством, которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

Согласно части 14 статьи 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Статьей 6 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы

заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 8 Закона об оценочной деятельности указывает, что проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе: при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.

В соответствии со статьей 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.

Исходя из требований статьи 8 Закона об оценочной деятельности и в соответствии с пунктом 12 статьи 39.12 ЗК РФ формирование начальной цены стоимости земельных участков осуществлялось на основании представленных отчетов о рыночной стоимости земельных участков.

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 названным 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.

Организатором торгов представлен отчет № 171221-ЗУ от 17.12.2021 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 47:22:0115004:34, согласно которому рыночная стоимость данного земельного участка составляет 3 966 000 (три миллиона девятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек.

Комиссией установлено, что начальная цена аукциона по продаже

земельного участка с кадастровым номером 47:07:0601030:232 соответствует стоимости, установленной в представленном отчете о рыночной стоимости земельного участка.

При этом, в материалы дела не представлено доказательств того, что отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости № 171221-ЗУ от 17.12.2021 признан недействительным.

Изучив материалы дела, выслушав представителей сторон, Комиссия приходит к выводу, что в действиях Организатора торгов не усматривается нарушения порядка формирования начальной цены аукциона по продаже 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 Гущиной Л.А. (вх. № 1115 от 01.02.2022) на действия Организатора торгов – Государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области» – при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым № 47:07:0601030:232, площадью 5325 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н., Свердловское г.п., дер. Новосаратовка (изв. № 241221/27739767/10 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.

