

Мовсесян Р.Р.

Муниципальное казенное
учреждение «Единая служба
заказчика» муниципального
образования «Свердловское
городское поселение»
Всеволожского
муниципального района
Ленинградской области

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

РЕШЕНИЕ

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

по делу № 047/01/18.1-1192/2021

08 июня 2021 года
Петербург

Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее –
Комиссия) на основании Приказа о создании Комиссии, в составе:

в присутствии на заседании Комиссии представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – муниципального казенного учреждения «Единая служба заказчика» муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

от Заявителя – Мовсисяна Р.Р.:

в отсутствие представителей Уполномоченного органа – администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, уведомленного о дате и времени заседания Комиссии надлежащим образом,

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»,

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 Мовсисяна Р.Р. на действия муниципального казенного учреждения «Единая служба заказчика» муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области,

УСТАНОВИЛА:

В Ленинградское УФАС России поступила жалоба Мовсисяна Р.Р. (далее – Заявитель) (вх. № 6062 от 28.05.2021) на действия Организатора торгов (Специализированной организации, действующей на основании договора с Уполномоченным органом) – муниципального казенного учреждения «Единая служба заказчика» муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – МКУ «ЕСЗ», Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый номер 47:07:0601011:399, площадью 1248 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка (изв. № 020321/48945327/03 от 02.03.2021).

По мнению Заявителя, изложенному в жалобе, рассматриваемые торги проводятся Организатором торгов с нарушениями Закона о защите конкуренции, «Земельного кодекса Российской Федерации» № 136-ФЗ от 25.10.2001 (далее – Земельный кодекс).

МКУ «ЕСЗ» представлен отзыв на жалобу Заявителя, в котором Организатор торгов считает жалобу Мовсесяна Р.Р. необоснованной.

Ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, выслушав правовую позицию представителя Организатора торгов, проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия пришла к следующим выводам.

02.03.2021 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) размещено извещение № 020321/48945327/03 о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый номер 47:07:0601011:399, площадью 1248 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка.

В жалобе Заявителем указано на то, что Организатором торгов допущены существенные нарушения действующего законодательства, как в части подготовки аукционной документации и извещения о проведении торгов, так и при процедуре проведения данных торгов.

В первом доводе жалобы Заявителя указано на то, что Организатором торгов в нарушение требований законодательства, ненадлежащим образом установлен срок подачи заявок претендентов на участие в настоящих торгах.

Комиссией установлено, что аукционная документация, размещенная в составе извещения № 020321/48945327/03, устанавливает следующие условия проведения рассматриваемых торгов: «Место, дата, время проведения аукциона: **03 июня 2021 года в 12 часов 00 мин** по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п.им. Свердлова, микрорайон 1, дом 18, актовый зал (МКУ «КДЦ «Нева»).

Окончание приема заявок **31 мая 2021 года в 17:00 часов».**

В соответствии с частью 4 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ прием документов прекращается *не ранее чем за пять дней* до дня проведения

аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

С учетом того, что Организатором торгов не превышен установленный пятидневный срок между окончанием процедуры приема заявок претендентов на участие в торгах и проведением аукциона, Комиссия не усматривает нарушений в действиях Организатора торгов в части первого довода жалобы Заявителя.

Во втором доводе жалобы Заявителем указано на то, что в аукционной документации и извещении о проведении торгов отсутствует информация о технологических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что повлекло нарушение со стороны Организатора торгов положений Земельного кодекса РФ.

Комиссией установлено, что согласно положению пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, помимо прочего, 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Также Комиссией установлено, что извещение о проведении торгов № 020321/48945327/03 содержит следующую информацию: «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: согласно Приложению № 1 и Приложение № 2 к извещению».

Установлено, что Приложение № 1 к извещению № 020321/48945327/03

указывает:

«Разрешаемый максимальный объем потребления тепловой энергии: рассчитать и подтвердить проектом, согласовать с МУКП «СКС».

Таким образом, сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в нарушение требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в составе извещения не содержатся.

Кроме того, согласно части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в случае если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о наличии нарушений требований Земельного кодекса РФ в части второго довода жалобы Заявителя.

В третьем доводе жалобы Заявитель указывает на нарушения в части отсутствия в составе извещения необходимых сведений о реализуемом в рамках рассматриваемых торгов земельном участке.

Комиссией установлено, что порядок подготовки и организации 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 регламентирован статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, среди прочего, 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Однако, Комиссией установлено, что в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства не содержит, что является нарушением действующего законодательства.

Четвертый довод Заявителя сводится к тому, что в нарушение положений действующего законодательства Организатором торгов установлены дополнительные требования к претендентам на участие в торгах, а именно, прибытие в указанные Организатором торгов время и место для получения информации для получения информации о допуске к участию в аукционе.

Комиссией установлено, что в соответствии с пунктом 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее, чем на следующий день после дня подписания протокола.

Согласно пункту 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 указанной статьи.

При этом Комиссией установлено, что в извещении о проведении торгов указано: «Подведение итогов приема заявок, определение участников аукциона осуществляется 01 июня 2021 года в 17.00 часов по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 58, 3 подъезд, офис 410».

В жалобе Заявитель указывает, что вышеуказанное требование к претендентам на участие в аукционе о необходимости прибытия по данному адресу для получения информации о допуске к участию в аукционе в строго определенное время при условии, что в соответствии с действующим законодательством предусмотрено направление организатором аукциона в адрес заявителей уведомлений о принятых в отношении них решениях и размещение на официальном сайте соответствующего протокола не позднее дня, следующего после дня его подписания, не соответствует пункту 10 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Однако, представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что информация о месте проведения аукциона не является требованием о необходимости явки претендентов на участие в аукционе, а носит ознакомительный характер. При этом законодательно не установлены запреты для размещения дополнительной ознакомительной информации в составе аукционной документации.

Ознакомившись с документацией, выслушав пояснения представителей сторон, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушений действующего законодательства Организатором торгов в части четвертого довода жалобы Заявителя.

Согласно пятому доводу жалобы, Заявитель указывает на противоречия положений аукционной документации, а частности, пункта 2 Проекта договора, согласно которому установлено, что на Участке отсутствуют здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства (объекты капитального строительства либо временные строения) имеющемуся состоянию земельного участка, являющимся предметом аукциона.

При этом в извещении, размещенном на официальном сайте указано:

«Обязательство по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки и/или ее

приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки и/или приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями: *не установлено*».

24 мая 2021 года в 16 часов 46 минут Заявителем в адрес Организатора торгов направлен запрос с просьбой разъяснить состояние земельного участка.

В ходе заседания Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости объекты недвижимости на земельном участке отсутствуют.

Представитель Организатора торгов пояснил, что специалистами администрации МО «Свердловское городское поселение» 07.06.2021 осуществлен выезд на земельный участок, в результате которого установлено, что на земельном участке отсутствуют объекты недвижимого имущества (в том числе монолитный фундамент), а также железобетонная труба диаметром 800 мм под ливневую канализацию, что подтверждается Актом обследования земельного участка от 07.06.2021, предоставленным Комиссии Ленинградского УФАС России.

Согласно Акту обследования земельного участка № 8 от 07.06.2021 указано:

«В границах земельного участка имеется углубление примерной площадью около 1 кв.м и глубиной приблизительно 50 см, которое не является препятствием для использования земельного участка в соответствии с разрешенным использованием».

При этом Комиссией установлено, что имеющиеся углубления земельного участка в соответствии с действующим законодательством не представляется возможным отнести к понятию здания, строения, сооружения, объекта незавершенного строительства (объекты капитального строительства либо временные строения), а также объекта самовольной постройки.

Таким образом, в части данного довода жалобы Комиссией нарушений в действиях Организатора торгов не выявлено.

Ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, выслушав пояснения Организатора торгов, изучив материалы дела, Комиссия приходит к выводу о наличии нарушений в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства в части второго и третьего довода жалобы Заявителя, в силу отсутствия в составе извещения необходимой в соответствии с требованиями законодательства информации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Мовсесяна Р.Р. на действия Организатора торгов – муниципального казенного учреждения «Единая служба заказчика» муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый номер 47:07:0601011:399, площадью 1248 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка (изв. № 020321/48945327/03 от 02.03.2021), обоснованной в части доводов № 2, 3;

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение порядка проведения настоящих торгов;

3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленного нарушения путем внесения изменений в извещение о проведении торгов, аукционную документацию с учетом настоящего решения.