

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

АО «АГЗ РТ»

## РЕШЕНИЕ

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

по делу № 047/01/18.1-910/2021

24 мая 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 13.05.2021 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 – Мовсесяна 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,

в присутствии на заседании Комиссии 24.05.2021 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – муниципального казенного учреждения «Единая служба заказчика» муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области: Кузьминой И.В., Степанова И.Н., Темниковой М.В.,

от Заявителя – Мовсесяна Р.Р.: Мовсесяна 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 Мовсесяна 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 Мовсесяна Р.Р. (далее – Заявитель) (вх. № 4750 от 27.04.2021) 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 47:07:0601010:65, площадью 600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка, уч. 242а (изв. №190321/48945327/01 от 19.03.2021, лот №1).

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.

19.03.2021 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) размещено извещение № 190321/48945327/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый номер 47:07:0601010:65, площадью 600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка, уч. 242а.

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 № 190321/48945327/01, устанавливает следующие условия проведения рассматриваемых торгов: «Место, дата, время проведения аукциона: **20 мая 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 **17 мая 2021 года** в 17:00 часов».

При этом Комиссией также установлено, что 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 №190321/48945327/01 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 190321/48945327/01 указывает:

«Теплоснабжение: - Рассчитать и подтвердить проектом, согласовать с МУКП «СКС». В соответствии с письмом МУКП «Свердловские коммунальные системы» от 22.12.2020 года № 1307/20».

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 Земельного кодекса РФ в части второго довода жалобы Заявителя.

В третьем доводе жалобы Заявитель указывает на нарушения, аналогичные второму доводу жалобы, 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 18 мая 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.

В пятом доводе жалобы Заявитель указывает на то, что Организатором торгов в рамках проведения настоящих торгов неправомерно реализуется земельный участок, имеющий статус «Временный».

Комиссией установлено, что предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 Земельного Кодекса РФ.

При этом установлено, что к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель (в ред. Федеральных законов от 10.05.2007 № 69-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ).

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что администрация муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области является органом, уполномоченным, на распоряжение земельным участком из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый номер 47:07:0601010:65, площадью 600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка, уч. 242а (далее – земельный участок) в силу закона в соответствии с нижеследующим:

Согласно пунктов 2,4 статьи 3.3.Федерального закона «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления городского поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории такого поселения. Орган местного самоуправления, уполномоченный на предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, также являются органами, уполномоченными на заключение в отношении таких земельных участков договора мены, соглашения об установлении сервитута, соглашения о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на принятие решений о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не

разграничена, и на выдачу разрешения на использование земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

По причинам присвоения статуса «Временный» Земельному участку Комиссией установлено следующее.

Согласно условиям части 7 статьи 72 Федерального Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о госрегистрации) земельный участок имеет временный статус, если он одновременно отвечает следующим:

1) был поставлен на кадастровый учет в период с 1 марта 2008 г. до 1 января 2017 г. в государственном кадастре недвижимости в результате его образования (за исключением участков общего пользования, образование которых предусмотрено проектом межевания территории);

2) права на него не зарегистрированы. Это правило не распространяется на участки, право на которые возникает независимо от регистрации прав на него (например, при реорганизации юридического лица, кроме случаев его преобразования).

Установлено, что земельный участок поставлен Уполномоченным органом на кадастровый учет 23.09.2013.

На сегодняшний день сведения о временных земельных участках содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). При этом статус записи о них сохраняется (часть 6 статьи 72 Закона о госрегистрации, пунктов 176, 177 Порядка ведения ЕГРН).

Согласно части 7 статьи 72 Закона о госрегистрации особенности временных земельных участков состоят в следующем (согласно части 7 статьи 72 Закона о госрегистрации):

- из такого участка нельзя образовать новые участки;
- исключить земельный участок из ЕГРН в течение срока действия временного статуса можно по заявлению собственника (собственников) земельного участка (участков), в результате преобразования которого (которых) он был образован. Если земельный участок образован из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, то заявление должен подать орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на распоряжение такими участками.

Таким образом, установлено, что временный характер сведений государственного кадастра недвижимости об образованных объектах недвижимости сохраняется до момента государственной регистрации

права на такой объект недвижимости либо до момента государственной регистрации аренды, безвозмездного пользования, если объектом недвижимости является земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Следовательно, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушений в действиях Организатора торгов в части пятого довода жалобы.

Также согласно дополнениям к жалобе (вх. № 5742 от 21.05.2021) Заявитель указывает, что в день проведения аукциона Организатором торгов ему сообщено об отмене процедуры проведения настоящих торгов.

Представитель Организатора торгов пояснил, что аукцион не проведен в установленный срок по причине подачи жалобы и полной приостановке проведения процедуры торгов, необходимой по его мнению, в соответствии с законодательством.

Однако, Комиссией установлено, что в уведомлении о принятии жалобы к рассмотрению Ленинградским УФАС России фигурирует следующая формулировка: «В соответствии с частями 11, 18, 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Организатору торгов надлежит **приостановить процедуру проведения торгов в части заключения контракта** до рассмотрения жалобы по существу».

Таким образом, некорректная трактовка Организатором торгов требований действующего законодательства привела к тому, что в установленное аукционной документацией время проведения торгов настоящие торги не проведены, что является нарушением действующего законодательства.

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 Мовсисяна 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 47:07:0601010:65, площадью 600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка, уч. 242а (изв. №190321/48945327/01 от 19.03.2021, лот №1), 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;

4. Передать уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по части 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

## ПРЕДПИСАНИЕ

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

по делу № 047/01/18.1-910/2021

24 мая 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:

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения

от 29.04.2021 по делу № 047/01/18.1-838/2021, принятого по результатам рассмотрения жалобы Мовсесяна Р.Р. на действия Муниципальное казенное учреждение «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 47:07:0601010:65, площадью 600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка, уч. 242а (изв. №190321/48945327/01 от 19.03.2021, лот №1),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов в срок **до 01 июля 2021 года** при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка (изв. №190321/48945327/01 от 19.03.2021, лот №1):
  1. Внести изменения в извещение о проведении торгов, в документацию об аукционе с учетом решения антимонопольного органа.
  2. Установить в извещении о проведении торгов, в документации об аукционе новую дату окончания подачи заявок в целях обеспечения возможности их повторной подачи с учетом требований измененной инструкции, установить новую дату определения участников торгов, дату проведения аукциона, дату подведения итогов (изв. №190321/48945327/01 от 19.03.2021, лот №1).
  3. Оператору электронной площадки предоставить возможность осуществления Организатором торгов действий, направленных на исполнение настоящего предписания (обеспечить возможность повторной подачи заявок на участие в аукционе).
2. О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).