

Заявитель:

(...)

Организатор торгов:

Администрация
Лебяженского городского
поселения Ломоносовского
муниципального района
Ленинградской области

Оператор электронной
торговой площадки:

РТС-тендер

РЕШЕНИЕ

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

№ 047/10/18.1-231/2024

19 февраля 2024 года
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на
основании Приказа от 07.02.2024 № 65/24 по рассмотрению жалобы
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в

составе:

Председателя:

членов Комиссии:

в присутствии на заседании Комиссии 08.02.2024 представителей сторон:

от организатора торгов – Администрации Лебяженского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (далее – Организатор торгов):

в отсутствие представителя заявителя – (далее – Заявитель) (извещен надлежащим образом),

в отсутствие представителя оператора электронной торговой площадки – РТС-тендер (извещен надлежащим образом),

в присутствии на заседании Комиссии 19.02.2024 представителей сторон:

от Организатора торгов:

от Заявителя:

в отсутствие представителя оператора электронной торговой площадки – РТС-тендер (извещен 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 Геворкяна Г.А. (вх. № 987-ЭП/24 от 30.01.2024) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договоров купли-продажи земельных участков:

- с кадастровым номером 47:14:1402039:398, площадью 800 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Ленинградская область, м.р-н Ломоносовский, г.п. Лебяженское, гп Лебяжье, ул Лоцманская земельный участок № 12А (изв. № 21000015940000000015 лот №1);

- с кадастровым номером 47:14:1402039:399, площадью 806 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства,

расположенного по адресу: Ленинградская область, м.р-н Ломоносовский, г.п. Лебяженское, гп Лебяжье, ул Приморская, д. 68 (изв. № 21000015940000000015 лот № 2) (далее – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба (..) (вх. № 987-ЭП/24 от 30.01.2024) 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».

Уведомлением от 02.02.2024 № АВ/992/24 Ленинградским УФАС России жалоба Заявителя принята к рассмотрению.

Уведомлением от 08.02.2024 № АВ/1129/24 Ленинградским УФАС России срок принятия решения по жалобе Заявителя продлен.

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.

19.12.2023 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» опубликовано извещение

№ 21000015940000000015, лот № № 1, 2 (далее – извещение) о проведении аукциона.

Комиссией установлено, что информация о проведении аукционов на право заключения 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).

Заявитель в доводах жалобы указал, что земельные участки, являющиеся предметом аукциона, выставлены Организатором торгов на аукцион незаконно.

Заявитель также указал, что на земельных участках, которые являются предметами аукциона (по лотам № № 1, 2) (далее – земельные участки), существуют обременения, которые не позволяют использовать указанные земельные участки по целевому назначению.

В письменных пояснениях Организатор торгов указал, что согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), Приказу Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-03/22 от 05.08.2022 (далее – Приказ) земельные участки находятся в границах зоны действия режима использования РДМ-1, при котором запрещается строительство объектов капитального строительства.

Также Организатор торгов указал, что информация о существующих обременениях на земельных участках указана в извещении, сведения из ЕГРН и Приказ являются открытыми и общедоступными источниками, таким образом, лица, изъявившие желание участвовать в аукционе, самостоятельно должны оценивать свои риски и последствия приобретения земельных участков.

Комиссией установлено, что в разделе извещения «Сведения об обременениях» (в отношении земельных участков) указано следующее:

«1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ

2. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Достопримечательное место «Лощманское селение».

Также Комиссией установлено, что согласно сведениям из ЕГРН земельные участки расположены в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Достопримечательное место «Лощманское селение».

В соответствии с пунктом 1 Приказа в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Достопримечательное место «Лоцманское селение» выделены два режима использования территории достопримечательного места – РДМ-1, РДМ-2. При этом земельные участки попадают в границы зоны действия режима использования РДМ-1. В соответствии с пунктом 1.2.2.3 Приказа в границах зоны действия режима использования РДМ-1 запрещается строительство объектов капитального строительства.

Согласно пункту 1 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) *запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.*

Вместе с тем, согласно извещению земельные участки имеют вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство.

При этом согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства предполагает размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

Таким образом, основной целью использования земельных участков является строительство объектов капитального строительства, что в

силу Приказа невозможно.

Комиссией установлено, что согласно подпункту 5.1 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона.

Согласно пункту 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

Таким образом, Комиссией установлено, что Организатор торгов в нарушение подпункта 5.1 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ выставил на аукцион земельные участки, которые запрещено использовать в соответствии с основными целями использования указанных земельных участков.

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 (..) (вх. № 987-ЭП/24 от 30.01.2024) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договоров купли-продажи земельных участков:

- с кадастровым номером 47:14:1402039:398, площадью 800 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного

использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Ленинградская область, м.р-н Ломоносовский, г.п. Лебяженское, гп Лебяжье, ул Лоцманская земельный участок № 12А (изв. № 21000015940000000015 лот №1);

- с кадастровым номером 47:14:1402039:399, площадью 806 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Ленинградская область, м.р-н Ломоносовский, г.п. Лебяженское, гп Лебяжье, ул Приморская, д. 68 (изв. № 21000015940000000015 лот № 2) – **обоснованной**;

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 5.1 пункта 8 статьи 39.11 ЗК 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.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

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.