

РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «07» апреля 2021

В полном объеме решение изготовлено «12» апреля 2021 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) в составе:

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

. – начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии представителей СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» (далее – Организатор торгов);

В отсутствие физического лица(далее- Заявитель);

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу Заявителя (вх. №9382/21 от 22.03.2021) на действия Организатора торгов – СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №**190121/35023387/02**) , документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № **190121/35023387/02**, опубликовано на официальном сайте о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 19.01.2021

Предметом аукциона является право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства по адресу: Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, 1-я Полянская улица, участок 1 (восточнее дома 22, литера А по 1-й Полянской улице; территория СПб ГУ «Лесопарковая зона Санкт -

Петербурга», 98 квартал Приморского лесничества) Приморский район

Дата и время начала подачи заявок: 20.01.2021;

Дата и время окончания подачи заявок: 01.03.2021;

Дата и время начала проведения аукциона: 04.03.2021.

Заявитель в жалобе указывает на неправомерный отказ Организатора торгов от проведения аукциона.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данного аукциона, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

[Пунктом 1 статьи 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 настоящей статьи](#) (договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления, в том числе земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса).

В силу [части 24 статьи 39.11](#) ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных [пунктом 8 настоящей статьи](#).

[Пункт 8 статьи 39.11](#) ЗК РФ содержит 19 оснований, при наличии которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона. Перечень оснований является исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию. Обратное означало бы, что организатор торгов имеет право по своему усмотрению принимать решения об отказе в проведении аукциона по основаниям, не предусмотренным действующим законодательством.

Организатор торгов в письменных возражениях указал, что Приказом № 55-Д от 18.03.2021 Организатор торгов не отказывался от проведения аукциона, а принял решение об отмене **аукциона**, в связи с необходимостью доработки формы договора аренды земельного участка, предоставляемого для индивидуального жилищного строительства, а также изменения порядка внесения арендной платы по договору. Организатор торгов пояснил, что он отменил аукцион в соответствии с [пунктом 4 статьи 448](#) [статьей](#) ГК РФ.

В Решении Верховного Суда РФ от 07.08.2001 № ГКПИ01-1167 установлено, что по

общему правилу при наличии специальной нормы, регулирующей конкретные отношения, применяются положения этой специальной нормы. В данном случае подлежит применению часть 24 статьи 39.11 ЗК РФ (специальная норма), а не ГК РФ (общая норма).

Необходимость доработки формы договора аренды земельного участка, а также изменения порядка внесения арендной платы по договору не указаны в качестве основания для отмены аукциона в [пункте 8 статьи 39.11 ЗК РФ](#).

Проанализировав при рассмотрении настоящего дела приведенные нормы права, Комиссия приходит к выводу, что у Организатора торгов в данном случае отсутствует право на принятие решения об отказе в проведении аукциона, что является нарушением [части 24 статьи 39.11 ЗК РФ](#).

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение [части 24 статьи 39.11 ЗК РФ](#).
3. Предписание не выдавать.