

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

физического лица

Резолютивная часть решения оглашена «29» сентября 2021

В полном объеме решение изготовлено «04» октября 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» и Комитета имущественных отношений (далее – Организатор торгов) ;

В отсутствие физического лица (далее- Заявитель), надлежащим образом уведомленного о месте, времени и дате заседания Комиссии

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 физического лица (вх. №28669/21 от 10.09.2021) на действия Организатора торгов – ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» и Комитет имущественных отношений при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства, находящегося в государственной собственности (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>) , документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

### УСТАНОВИЛА:

Извещение №310521/35023387/01, опубликовано на официальном сайте о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 31.05.2021.

Предметом аукциона является право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Садовая улица, участок 3, (восточнее дома 2, литера А по Садовой улице).

Дата и время начала подачи заявок: 01.06.2021;

Дата и время окончания подачи заявок: 13.09.2021;

Дата и время начала проведения аукциона: 16.09.2021 17:00;

По мнению Заявителя, изложенному в жалобе, Организатор торгов неправомерно отменил проведение торгов, что противоречит требованиям пункта 24 статьи 39.11 Земельного кодекса, лишает Заявителя права на участие в торгах.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил торги в соответствии с нормами действующего законодательства. Решение об отказе от проведения торгов не принималось.

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

В адрес Организатора торгов поступило письмо КИО № УРИ-1697/21 от 23.08.2021 (далее – Письмо) с просьбой об отмене торгов в связи с решением вопроса по доработке аукционной документации.

Указанное письмо не содержит указания на нормативно-правовые акты, равно как и на фактические обстоятельства, повлекшие невозможность дальнейшего проведения аукциона.

Организатор торгов пояснил, что приказом №146-Д от 24.08.2021 (далее – Приказ) он отменил аукцион в соответствии с пунктом 4 статьи 448 статьи Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в связи с решением вопроса по доработке аукционной документации.

В своих возражениях Организатор торгов указывает, что им была произведена отмена торгов, но не отказ от их проведения, что не нарушает требования законодательства, права и законные интересы Заявителя, участников торгов.

Комиссия не может согласиться с указанными доводами Организатора торгов.

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 пункта 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.

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 пункт 24 статьи 39.11 ЗК РФ (специальная норма), а не ГК РФ (общая норма).

Необходимость доработки аукционной документации не указаны в качестве основания для отмены аукциона в пункте 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

В рассматриваемых правоотношениях как отмена, так отказ от проведения торгов несут для участников торгов одинаковые правовые последствия – невозможность приобретения права аренды земельного участка для размещения индивидуального жилого дома.

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 пункта 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 пункта 24 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений