

Заявитель:

Ламбер И.М.

Организатор торгов:

Муниципальное казенное  
учреждение «Центр  
муниципальных услуг»  
муниципального образования  
«Всеволожский  
муниципальный район»  
Ленинградской области

## РЕШЕНИЕ

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

№ 047/10/18.1-504/2023

31 марта 2023 года  
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 28.03.2023 № 80/23 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

членов Комиссии:

в присутствии на заседании Комиссии 28.03.2023 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Муниципального казенного учреждения «Центр муниципальных услуг» муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (далее – Организатор торгов): ,

от Заявителя – Ламбер И.М (далее – Организатор торгов): ,

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 Ламбер И.М. (вх. № 2763/23 от 21.03.2023) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 701 кв.м, кадастровый номер 47:07:0410006:438, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Юнки, ул. Полянная, земельный участок 25 (изв. № 22000086720000000024, лот № 1) (далее – аукцион),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Ламбер И.М. (вх. № 2763/23 от 21.03.2023) 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».

По мнению Заявителя, Организатор торгов нарушил порядок организации аукциона, установленный статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

Уведомлением № АВ/1917/23 от 24.03.2023 Ленинградским УФАС России жалоба Ламбер И.М. принята к рассмотрению.

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, выслушав правовую позицию представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

09.02.2023 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 № 22000086720000000024 о проведении аукциона (далее – извещение).

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 ЗК РФ.

В доводах жалобы Заявитель указывает, что Организатором торгов аукционная документация составлена с нарушением требований ЗК РФ.

В своей жалобе Заявитель поясняет следующее:

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ в порядок образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона входит

получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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 *возможности подключения* (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Также Заявитель указывает в жалобе, что в извещении представлена информация о возможности подключения к сетям электроснабжения и водоснабжения, при этом, отсутствует информация о возможности подключения к сетям газоснабжения и теплоснабжения.

Комиссия установила, что согласно части 1 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее – сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей,

предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

Таким образом, Комиссией установлено, что к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сети связи.

Также Комиссией установлено, что в приложении № 5 к документации об аукционе указана информация о возможности подключения только в отношении сетей электроснабжения и водоснабжения.

Доказательств обратного Организатор торгов в ходе заседания Комиссии в материалы дела не представил.

Таким образом, Организатором торгов нарушено требование подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ при размещении извещения о проведении торгов.

2. Также Заявитель в доводах жалобы указал, что документация об аукционе содержит противоречивую информацию о порядке внесения задатка.

Комиссия установила, что согласно подпункту 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

При этом, Комиссией установлено, что согласно документации об аукционе предметом аукциона является земельный участок с кадастровым номером 47:07:0410006:438. Согласно извещению о проведении аукциона предметом аукциона является земельный участок с кадастровым номером 47:07:0410006:438. Вместе с тем, в разделе документации об аукционе о порядке внесения задатка указано, что в платежном поручении в части «Назначение платежа» указывается: Задаток аукцион 47:07:0416002:288.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что это является технической ошибкой.

Таким образом, Организатором торгов нарушено требование подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ при размещении извещения о проведении торгов.

3. Также Заявитель в доводах жалобы указал, что в нарушение требований действующего законодательства Организатором торгов в документации об аукционе указаны технические условия подключения к инженерно-техническим сетям, действие которых на момент организации аукциона было прекращено, поскольку со дня выдачи технических условий прошло более года.

Комиссия установила, что согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Таким образом, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о возможности подключения капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, вместе с тем, в действующем законодательстве отсутствуют требования о том, что извещение о проведении аукциона должно содержать технические условия подключения к инженерно-техническим сетям.

Доказательств обратного Заявителем на заседании комиссии в материалы дела представлено не было.

Следовательно, Комиссией установлено, что данный довод Заявителя является необоснованным.

4. В доводах жалобы Заявитель также указал, что согласно извещению о проведении аукциона с 10.02.2023 по 13.03.2023 в рабочие дни, в согласованное с Организатором торгов время, будет проведен осмотр земельного участка. При этом, Заявитель указал, что Организатором торгов осмотр земельного участка организован не был, что является нарушением.

Организатор торгов на заседании Комиссии пояснил, что обращений о проведении осмотра земельного участка от Заявителя не поступало.

Вместе с тем, доказательств обратного Заявителем на заседании Комиссии в материалы дела представлено не было.

Следовательно, данный довод Заявителя является необоснованным.

5. Дополнительно Ленинградским УФАС России установлено, что согласно пункту 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ) если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

При этом, согласно извещению о проведении аукциона датой проведения аукциона является 16.03.2023 10:00 (МСК). Вместе с тем, согласно информации, размещенной на официальном сайте, аукцион отменен 16.03.2023 по причине поступления жалобы на организацию и проведение аукциона (приказ № 17 Муниципального казенного учреждения «Центр муниципальных услуг» муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области от 16.03.2023). Статус аукциона на официальном сайте – «отменен».

Следовательно, Комиссией установлено, что Организатор торгов отменил аукцион позднее, чем за три дня до проведения аукциона, то есть с нарушением срока, установленного в действующем законодательстве.

Таким образом, Организатором торгов нарушено требование пункта 4 статьи 448 ГК РФ при отмене торгов.

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 Ламбер И.М. (вх. № 2763/23 от 21.03.2023) обоснованной;
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения подпунктов 4, 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, пункта 4 статьи 448 ГК 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.

*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.*