

Заявитель:

ИП Плюхин К.В.

Организатор торгов
(Специализированная
организация, действующая на
основании договора с
Уполномоченным органом):

Государственное бюджетное
учреждение Ленинградской
области «Фонд имущества
Ленинградской области»

Уполномоченный орган:

Администрация
муниципального образования
«Свердловское городское
поселение» Всеволожского
муниципального района
Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

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

по делу № 047/01/18.1-3448/2020

14 января 2021 года
Петербург

Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании
Приказа о создании Комиссии по рассмотрению жалобы на нарушение

процедуры торгов и порядка заключения договоров от 14.01.2021 № 12 в составе:

в присутствии на заседании Комиссии представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов (Специализированной организации, действующей на основании договора с Уполномоченным органом) – государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области»:

от Заявителя – индивидуального предпринимателя Плюхина К.В.:

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 индивидуального предпринимателя Плюхина К.В. на действия Организатора торгов – государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области»,

УСТАНОВИЛА:

В Ленинградское УФАС России поступила жалоба индивидуального предпринимателя Плюхина К.В. (далее – ИП Плюхин К.В., Заявитель) (вх. № 16122 от 28.12.2020) на действия Организатора торгов (Специализированной организации, действующей на основании договора с Уполномоченным органом) – государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области» (далее – ГБУ «Фонд имущества», Организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый номер <...> :07:0602014:30, площадью 3658 кв.м., категория земель: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), расположенный по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,
Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова
(извещение

№ 110920/27739767/01).

По мнению Заявителя, изложенному в жалобе, рассматриваемые торги проводятся Организатором торгов с нарушениями Закона о защите конкуренции в части неправомерных, по мнению Заявителя, действий ГБУ «Фонд имущества», выразившихся в размещении в составе извещения № 110920/27739767/01 сведений об условиях аренды земельного участка, несоответствующих требованиям «Земельного кодекса Российской Федерации» № 136-ФЗ от 25.10.2001 (далее – Земельный кодекс).

ГБУ «Фонд имущества» представлен отзыв на жалобу Заявителя, в котором Организатор торгов считает жалобу ИП Плюхина К.В. необоснованной.

Ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, выслушав правовую позицию сторон, проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия пришла к следующим выводам.

11.09.2020 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) размещено извещение № 110920/27739767/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый номер <...> :07:0602014:30, площадью 3658 кв.м., категория земель: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова.

Заявителем в жалобе указано на то, что информация, размещенная Организатором торгов на официальном сайте в рамках извещения о проведении торгов № 110920/27739767/01, не содержит сведений о причинах отмены рассматриваемого открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Комиссией установлено, что в соответствии с частью 24 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 вернуть его участникам внесенные задатки.

В силу части 4 статьи 448 Гражданского кодекса РФ 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.

Комиссией установлено, что основания для отказа в принятии решения о проведении аукциона, предусмотрены положениями части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Установлено, что соответствии с частью 24 статьи 39.11 Земельного кодекса уполномоченным органом 16 декабря 2020 года принято решение об отказе в проведении аукциона в силу выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11. Земельного кодекса.

Организатором торгов на основании полученного от Уполномоченного органа Постановления Администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 15.12.2020 № 537/01-07, 16.12.2020 подготовлено извещение об отказе в проведении аукциона и опубликовано на официальном сайте в соответствии с требованиями части 24 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что основанием для отмены настоящих торгов послужило положение пункта 1 части 8 и пункта 24 статьи 39.11 Земельного кодекса. части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Комиссией установлено, что согласно положению пункта 1 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса в случае выявления необходимости уточнения границ земельного участка в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, следовательно, аукцион подлежит отмене.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что на момент публикации извещения № 110920/27739767/01 о проведении процедуры торгов, в представленных Уполномоченным органом документах отсутствовала информация о наличии каких-либо ограничений или обстоятельств, которые в соответствии нормами Земельного кодекса препятствуют организации проведения процедуры настоящих торгов.

Представитель Организатора торгов также пояснил, что в процессе проведения рассматриваемого аукциона возникли обстоятельства, послужившие основанием для принятия Уполномоченным органом решения об отмене аукциона, а именно: на основании многочисленных обращений граждан, проживающих на территории Свердловского городского

поселения, межведомственная земельная комиссия Администрации МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района намерена изменить границы земельного участка в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (выписка из протокола № 18 от 03.12.2020).

Таким образом, решение об отмене проведения аукциона принято в соответствии с требованиями пункта 1 части 8 и пункта 24 статьи 39.11 Земельного кодекса, нарушения в действиях Уполномоченного органа и Организатора торгов Комиссией не установлены.

Также в жалобе Заявителем указано на наличии охранной зоны на земельном участке, являющемся предметом торгов.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что в отчете об оценке земельного участка № ИП-101-07-20 от 31.07.2020 указано, что на основании Выписок из ЕГРН в отношении объекта оценки зарегистрировано следующее ограничение (обременение) прав: «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 47.07.2.513, Справка о балансовой принадлежности № ПрЭС/038/1315-9 от 03.03.2015, площадь 337 кв. м. На основании разд. 3 Отчета, данное обременение не влияет на величину арендной платы за объект оценки (стр.5, таблица № 1)».

Также установлено, что отчет об оценке земельного участка № ИП-101-07-20 от 31.07.2020 содержит, среди прочих, следующие сведения: «Согласно Публичной кадастровой карте, данное обременение относится к охранной зоне инженерных коммуникаций. Учитывая номер письма о балансовой принадлежности, можно судить об отнесении данного объекта к электросетевым сооружениям. В соответствии с формой участка, можно судить об отсутствии влияния на использование объекта оценки по его назначению, так как территория охранной зоны проходит по самому узкому участку, что позволяет выстроить планировочные решения будущего объекта без больших трудностей. Таким образом, оценка проведена без учета влияния данного обременения на рыночную ежегодную арендную плату за объект оценки».

Следовательно, Комиссией установлено, что отсутствие в извещении

№ 110920/27739767/01 информации относительно имеющегося ограничения не влечет за собой невозможность использования земельного участка в соответствии с его назначением, а также не влияет на возможность участия в торгах потенциальных участников.

Ознакомившись с документацией, выслушав правовые позиции сторон, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушений в действиях Организатора торгов в части доводов жалобы Заявителя.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Плюхина К.В. на действия Организатора торгов – государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области» при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый номер <...> :07:0602014:30, площадью 3658 кв.м., категория земель: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова (извещение № № 110920/27739767/01 от 11.09.2020), **необоснованной**.

2. Передать жалобу ответственному должностному лицу Ленинградского УФАС России для рассмотрения в рамках соответствия условий настоящей закупки статье 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 «О защите конкуренции».