

Заявитель:

ОАО «Всеволожские тепловые  
сети»

Организатор торгов:

Муниципальное казенное  
учреждение «Центр  
муниципальных услуг»  
муниципального

образования «Всеволожский  
муниципальный район»  
Ленинградской области

Уполномоченный орган:

Администрация  
муниципального образования  
«Всеволожский  
муниципальный район»  
Ленинградской области

Оператор электронной  
торговой площадки:

Агентство по  
государственному заказу

Республики Татарстан

## РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров № 047/10/18.1-3673/2023

16 ноября 2023 года  
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 13.11.2023 № 402/23 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

Членов Комиссии:

в присутствии на заседании Комиссии 16.11.2023 представителей по доверенности: от организатора торгов – Муниципального казенного учреждения «Центр муниципальных услуг» муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (далее – Организатор торгов):

в отсутствие представителя заявителя – ОАО «Всеволожские тепловые сети» (далее – Заявитель), извещенного о дате и месте заседания надлежащим образом,

в отсутствие представителя уполномоченного органа – Администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, извещенного о дате и месте заседания надлежащим образом,

в отсутствие представителя оператора электронной торговой площадки – Агентства по государственному заказу Республики

Татарстан, извещенного о дате и месте заседания 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 ОАО «Всеволожские тепловые сети» (вх. № 13130-ЭП/23 от 07.11.2023) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301154:382, площадью 1000 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: выставочно-ярмарочная деятельность, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, шоссе Дорога Жизни, земельный участок 11ж (далее – земельный участок) (изв. № 22000086720000000130 лот № 1) (далее – аукцион),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Заявителя (вх. № 13130-ЭП/23 от 07.11.2023) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона.

Заседания проводились 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 09.11.2023 № АВ/10931/23 Ленинградским УФАС России жалоба Заявителя 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, письменным отзывом Организатора торгов по доводам жалобы, выслушав правовую позицию представителя Организатора торгов, Комиссия пришла к следующим выводам.

22.09.2023 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 22000086720000000130, лот № 1 о проведении аукциона (далее – извещение).

Комиссией установлено, что информация о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка 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).

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

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).

Вместе с тем, согласно доводам Заявителя, на земельной участке проходят инженерные коммуникации, накладывающие ограничения на права собственника свободно распоряжаться земельным участком, при этом сведения об указанном ограничении отсутствуют в извещении.

Комиссией установлено, что в извещении отсутствуют сведения о существующих ограничения права собственности на земельный участок.

Комиссия также установила, что согласно информации о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, размещенной в извещении Организатором торгов, а именно согласно письму ОАО «Всеволожский тепловые сети» (является теплоснабжающей организацией на территории Всеволожского муниципального района Ленинградской области) от 12.07.2023 № 2930 (далее – письмо), по территории земельного участка проложена сеть хозяйственно-бытовой канализации d-400 мм (полипропилен) от здания ООО «ДОК» (шоссе Дорога Жизни, № 11).

Согласно позиции, представленной Организатором торгов, Организатором торгов в связи с поступлением жалобы Заявителя в антимонопольный орган был осуществлен выезд на территорию земельного участка, путем визуального осмотра были выявлены канализационные люки с возможными инженерными коммуникациями внутри. Вместе с тем, Организатор торгов указал, что указанная информация не отражена в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

Также Комиссией установлено, что земельный участок, являющийся предметом аукциона, имеет вид разрешенного использования выставочно-ярмарочная деятельность.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 вид разрешенного использования земельного участка выставочно-ярмарочная деятельность предполагает размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий).

Таким образом, отсутствие информации в извещении об ограничении права собственности на земельный участок, который предполагает строительство капитальных объектов, вводит потенциальных покупателей в заблуждение и лишает их возможности оценить целесообразность приобретения данного земельного участка.

При этом факт наличия на земельном участке канализационных люков с возможными инженерными коммуникациями, сведения о которых отсутствуют в извещении и Едином государственном реестре недвижимости, подтвержден Организатором торгов.

Вместе с тем, отсутствие сведений в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости не означает отсутствие ограничений прав собственности при наличии объектов инфраструктуры на земельном участке. Таким образом, выставлению земельного участка на торги Организатором торгов не был в необходимой мере исследован предмет аукциона с учетом наличия письма от ОАО «Всеволожский тепловые сети».

Изучив материалы дела, выслушав представителя Организатора торгов, Комиссия приходит к выводу, что в рассматриваемых действиях Организатора торгов усматривается нарушение порядка проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, а именно подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ОАО «Всеволожские тепловые сети» (вх. № 13130-ЭП/23 от 07.11.2023) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301154:382, площадью 1000 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: выставочно-ярморочная деятельность, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,

Всеволожское городское поселение, город Всеволожск, шоссе Дорога Жизни, земельный участок 11ж (далее – земельный участок) (изв. № 22000086720000000130 лот № 1) – **обоснованной**;

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 4 пункта 21 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.

*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.*