

Заявители:

Базанов А.Ю.

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

## РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на  
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров №  
047/10/18.1-1373/2023

06 июня 2023 года

г. Санкт-Петербург

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании  
Приказа от 06.06.2023 № 177/23 по рассмотрению жалобы на нарушение  
процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

в присутствии на заседании Комиссии представителей сторон по доверенности:

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

от Заявителя – Базанова А.Ю. (далее – Заявитель):

в отсутствие представителя от Уполномоченного органа – Администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, 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 Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды, сроком на 20 лет, земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 47:07:1011001:757, площадью 793 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Колтушское сельское поселение, д. Озерки, з/у 19в (изв. № 22000086720000000081, лот № 1) (далее – Аукцион),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Заявителя (вх. № 5896/23 от 31.05.2023) 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 02.06.2023 № АВ/4359/23 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 представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

30.03.2023 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 22000086720000000081, лот № 1 о проведении Аукциона (далее – Извещение).

1. В доводах жалобы Заявитель указывает, что порядок приема заявок на участие в Аукционе, установленный Организатором торгов, противоречит действующему законодательству.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении Аукциона указано следующее:

*«Для участия в аукционе претендент представляет Организатору торгов (лично или через своего полномочного представителя) в установленный срок заявку по форме, утверждаемой Организатором торгов, с обязательным приложением копии паспорта, платежного поручения и реквизиты счета для рублевых зачислений на карту №XXXX или расчетного счета. Заявка составляется в 2 экземплярах, один из которых остается у Организатора торгов, другой - у заявителя. Подача заявки является акцептом оферты.*

*В случае, если от имени претендента действует его представитель по нотариальной доверенности, к заявке должна быть приложена нотариально заверенная копия такой доверенности. »*

В п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) установлен перечень документов, представляемых для участия в аукционе, а именно:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно п. 1.1 ст. 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

В силу п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи.

В соответствии с пп. 7 п. 21 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Комиссией установлено, что в Извещении содержатся сведения о порядке приема заявки, предусмотренные п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ. Вместе с тем, Извещение содержит требование о предоставлении нотариально заверенной копии доверенности в случае, если от имени претендента действует его представитель, при этом ЗК РФ установление данного требования не предусмотрено.

Таким образом, Организатором торгов нарушено положение пп. 7 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

2. В доводах своей жалобы Заявитель также указывает, что п. 7.2 проекта договора аренды земельного участка, являющегося предметом Аукциона (далее – Договор) не соответствует действующему законодательству.

Комиссией установлено, что согласно п. 7.2 Договора *«Арендатор не вправе передавать права и обязанности по настоящему договору аренды Участка третьим лицам»*.

Согласно п. 7 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ) если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

При этом п. 7 ст. 448 ГК РФ в части запрета уступки прав не распространяет свое действие на публичные земельные участки, арендованные физическими лицами на торгах для индивидуального жилищного строительства, так как договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае его предоставления гражданам для индивидуального жилищного строительства может быть заключен не только путем проведения торгов, что исключает применение к таким договорам предусмотренного п. 7 ст. 448 ГК РФ запрета на уступку прав арендатора, вне зависимости от того, в каком порядке по результатам проведения публичных процедур, предусмотренных ст. 39.18 ЗК РФ, был заключен договор в отношении конкретного участка - по результатам торгов или без их проведения (Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 11.05.2022 № 47-КАД22-1-К6).

Вместе с тем, земельный участок, являющийся предметом Аукциона, имеет вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, вышеуказанный довод Заявителя является обоснованным.

3. Также в доводах своей жалобы Заявитель указывает, что Организатор торгов ограничил предусмотренный законом срок на подписание договора аренды земельного участка, являющегося предметом Аукциона.

Комиссией установлено, что в Извещении указано следующее:

*«В течение двадцати дней с даты подведения итогов аукциона, но не ранее 10 дней со дня размещения результатов аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет, в Управлении по муниципальному имуществу МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области с победителем аукциона заключается договор аренды земельного участка».*

Вместе с тем, согласно п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

В соответствии с п. 25 ст. 39.12 ЗК РФ если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Таким образом, Извещением установлены ограничения, которые не соответствуют нормам ЗК РФ, следовательно, данный довод Заявителя является обоснованным.

4. В доводах жалобы Заявитель указывает, что в Извещении Организатор торгов не в полной мере указал сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Комиссией установлено, что в приложении № 5 Извещения содержатся технические условия подключения к сетям ПАО «Россети Ленэнерго» и ООО «Водоканал «Ладога».

Согласно пп. 4 п. 21 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);

Согласно ч. 1 ст. 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, что к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сети связи.

Комиссия установила, что в приложении № 5 к Извещению содержится информация о возможности подключения только в отношении сетей водоснабжения и электроснабжения.

Следовательно, в Извещении представлены сведения о возможности подключения объектов капитального строительства не ко всем сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, Организатором торгов нарушено требование пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ при размещении Извещения.

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 пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ, пп. 1,4 п. 15 ст. 39.12 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 Базанова А.Ю. на действия Организатора торгов при организации и проведении аукционов на право заключения договора аренды, сроком на 20 лет, земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 47:07:1011001:757, площадью 793 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Колтушское сельское поселение, д. Озерки, з/у 19в (изв. № 22000086720000000081, лот № 1) – **обоснованной**;

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пп. 4,7 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 25 ст. 39.12 ЗК РФ, п. 7 ст. 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.*