

Заявитель:

Ламбер И.М.

Организатор торгов:

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

188640, Ленинградская обл.,  
Всеволожский р-н, г. Всеволожск,  
ул. Всеволожский пр., 14А

mfctorg@yandex.ru

Уполномоченный орган:

Администрация муниципального  
образования «Всеволожский  
муниципальный район»  
Ленинградской области

188640, Ленинградская обл.,  
Всеволожский р-н, г  
Всеволожск, Ш.  
Колтушское д. 138

org@vsevreg.ru

vsevpress@yandex.ru

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на

нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

№ 047/10/18.1-590/2023

10 апреля 2023 года  
Санкт-Петербург

г.

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 10.04.2023 № 90/23 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, 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. № 3109/23 от 30.03.2023) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды, сроком 20 лет, земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 47:07:1301028:12, площадью 1200 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Железнодорожная, уч. № 11 (изв. № 22000086720000000030, лот №1) (далее – аукцион),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Ламбер И.М. (вх. № 3109/23 от 30.03.2023) 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/2198/23 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.

16.02.2023 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 № 22000086720000000030 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.

1. 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 холодного 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.

Представитель Организатора торгов пояснил, что в извещении о проведении аукциона указано: *«Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта(ов) капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения согласно Приложению № 5»*, указанный раздел извещения содержит необходимые сведения.

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

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

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 Организатором торгов в извещении не представлены сведения о предельных параметрах строительства на земельном участке.

Комиссия установила, что 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).

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В силу части 1.1 статьи 38 ГрК РФ в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Земельный участок расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Железнодорожная, уч. № 11.

Согласно извещению, в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.01.2022 № 7, земельный участок расположен в территориальной зоне ТЖ1-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами (далее – ПЗЗ).

Пунктом 3 статьи 18 ПЗЗ установлены предельные параметры разрешенного индивидуального жилищного строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами: предельная высота зданий, минимальные отступы от границ земельного участка, процент застройки.

Извещение содержит информацию о максимальном проценте застройки – 20%. Иные сведения о параметрах разрешенного строительства в извещении не представлены.

Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях Организатора торгов нарушения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ при размещении извещения о проведении торгов.

Неразмещение необходимой информации о предмете торгов, требования к размещению которой установлены действующим законодательством, могли повлечь необоснованное ограничение участников торгов, поскольку заинтересованные лица не обладают полнотой сведений о земельном участке, не могут оценить потенциальные вложения в строительство объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием участка.

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. № 3109/23 от 30.03.2023) 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.