

Заявитель:

Кайтаз Е.Н.

Организатор торгов:

Государственное бюджетное  
учреждение Ленинградской  
области «Фонд имущества  
Ленинградской области»

191311, Санкт-Петербург,

ул. Смольного д. 3

Уполномоченный орган:

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

188679, Ленинградская обл.,  
Всеволожский р-н, г.п. им.  
Морозова, ул. Спорта, д. 5

## РЕШЕНИЕ

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

№ 047/10/18.1-3579/2022

28 декабря 2022 года  
Петербург

г. Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 14.12.2022 № 241/22 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 Кайтаз Е.Н. на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 47:07:1703013:38 площадью 37830 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Морозовское г.п, г.п.им. Морозова, Сосновый переулок, уч. № 12 (изв. № 21000024170000000029 от 15.11.2022, лот № 1),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Кайтаз Е.Н. (вх. № 5859-ЭП/22 от 13.12.2022) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 47:07:1703013:38 площадью 37830 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Морозовское г.п, г.п.им. Морозова, Сосновый переулок, уч. № 12 (изв. № 21000024170000000029 от 15.11.2022, лот № 1).

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».

Уведомлением № АВ/3736/22 от 14.12.2022 Ленинградским УФАС России жалоба Кайтаз Е.Н. принята к рассмотрению. Уведомлением № АВ/3966/22 от 21.12.2022 Ленинградским УФАС России срок принятия решения продлен.

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.

15.11.2022 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение: № 21000024170000000029 о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 47:07:1703013:38 площадью 37830 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Морозовское г.п, г.п.им. Морозова, Сосновый переулок, уч. № 12 (изв. № 21000024170000000029 от 15.11.2022, лот № 1).

Комиссией установлено, что информация о продаже земельных участков и заключении договоров купли-продажи земельных участков 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).

По мнению Заявителя, земельный участок не может являться предметом аукциона.

Представитель Организатора торгов пояснил, что земельный участок с кадастровым номером 47:07:1703013:38, площадью 37830 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Морозовское городское поселение, гп. им. Морозова, Сосновый переулок, уч. 12, согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Морозовское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области» утвержденных постановлением совета депутатов муниципального образования «Морозовское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области» № 7 от 31.03.2014, в редакции постановления совета депутатов от 29.12.2014 № 50 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки МО «Морозовское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области», утвержденные постановлением Совета депутатов от 31.03.2014 № 7» (далее – ПЗЗ), находится в территориальной зоне индивидуальной жилой застройки Ж-1 (Зона индивидуальной усадебной жилой застройки), которая выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых микрорайонов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Указанный земельный участок был сформирован в 2019 году.

Аукцион проводится на основании Постановления Администрации муниципального образования «Морозовское городское поселение

Всеволожского муниципального района Ленинградской области» № 623 от 29.09.2022. В конкретно рассматриваемом случае, ранее сформированный земельный участок выставляется на торги как часть территории, подлежащей дальнейшему освоению победителем аукциона в соответствии с требованиями ПЗЗ.

Комиссия установила, что в силу пункта 8 статьи 38.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Перечень оснований, в соответствии с которыми земельный участок не может являться предметом аукциона, является закрытым.

Согласно извещению о проведении аукциона, вид разрешенного использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства.

Согласно сведениям из Публичной кадастровой карты, земельный участок с кадастровым номером 47:07:1703013:38 поставлен на кадастровый учет 16.11.2021, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Контроль деятельности органов, осуществляющих государственный кадастровый учет, в части формирования земельного участка и установления вида его использования не относится к компетенции антимонопольного органа.

При этом из извещения о проведении аукциона не следует, что аукцион проводится для комплексного освоения территории.

Таким образом, поскольку земельный участок имеет установленный вид разрешенного использования, довод Заявителя о несоответствии земельного участка требованиям к предмету аукциона не находит подтверждения.

Комиссией также установлено, что в силу подпункта 7 пункта 21 статьи 39.11 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.

Извещение о проведении аукциона содержит документ "Приложение № 2 - Заявка", содержащий сведения о форме заявки в соответствии с указанным требованием.

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:

Признать жалобу Кайтаз Е.Н. (вх. № 5859-ЭП/22 от 13.12.2022) на действия организатора торгов – Государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области» (далее – Организатор торгов) – при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 47:07:1703013:38 площадью 37830 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Морозовское г.п, г.п.им. Морозова, Сосновый переулок, уч. № 12 (изв. № 21000024170000000029 от 15.11.2022, лот № 1), – **необоснованной**.

*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.*