

Катков С.Ю.

Администрация  
муниципального образования  
Приозерский муниципальный  
район Ленинградской  
области

## РЕШЕНИЕ

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

по делу № 047/01/18.1-1290/2021

30 июня 2021 года  
Петербург

Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на  
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее –  
Комиссия) на основании Приказа о создании Комиссии, в составе:

в присутствии на заседании Комиссии от 21.06.2021 представителей  
заинтересованных лиц:

в отсутствие сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Администрации муниципального образования  
Приозерский муниципальный район Ленинградской области,  
извещенного о времени и месте заседания Комиссии надлежащим  
образом,

от Заявителя – Каткова С.Ю., извещенного о времени и месте заседания  
Комиссии надлежащим образом,

в присутствии на заседании Комиссии от 30.06.2021 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области:

от Заявителя – Каткова С.Ю.,

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 Каткова С.Ю. на действия Администрации муниципального образования Приозерского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрации) при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 47:03:1207001:5980, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, пос. Сосново, ул. Береговая, участок №78 (изв. № 280421/0972786/07 от 29.04.2021 (открытый аукцион), лот №7),

#### УСТАНОВИЛА:

В Ленинградское УФАС России поступила жалоба Каткова С.Ю. (вх. № 6635 от 09.06.2021) на действия Администрации муниципального образования Приозерского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрации) при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 47:03:1207001:5980, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, пос. Сосново, ул. Береговая, участок №78 (изв. № 280421/0972786/07 от 29.04.2021 (открытый аукцион), лот №7).

По мнению Заявителя, изложенному в жалобе, рассматриваемая процедура проводится Администрацией с нарушениями Закона о защите конкуренции, «Земельного кодекса Российской Федерации» № 136-ФЗ от 25.10.2001 (далее – Земельный кодекс).

Администрацией представлен отзыв на жалобу Заявителя, в котором Администрация считает жалобу Каткова С.Ю. необоснованной.

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

29.04.2021 Администрацией на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 280421/0972786/07 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 47:03:1207001:5980, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, пос. Сосново, ул. Береговая, участок №78 (изв. № 280421/0972786/07 от 29.04.2021 (открытый аукцион), лот №7).

В жалобе Заявителем указано на то, что Администрацией допущены существенные нарушения действующего законодательства при проведении процедуры торгов.

В доводах жалобы Заявитель указывает, что Организатор торгов не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ). Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей. По мнению Заявителя, требовать предоставления от участников торгов описи документов неправомерно.

Представитель Организатора торгов пояснил, что в извещении, опубликованном 29.04.2021 на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) по проведению аукциона 02.06.2021 года указано: «для участия в аукционе претендент предоставляет следующие документы:

1. Заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка (в 2-х экземплярах).

2. Копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан).

3. Документы, подтверждающие внесение задатка.

4. Опись представленных документов, реквизиты банковские (по желанию).

Указание на предоставление документов по описи и приложение банковских реквизитов по желанию заявителя, не противоречит требованиям п.1 ст. 39.12 ЗК РФ.

Согласно второму и третьему доводам жалобы Заявитель указал, что согласно п.9 ст.39.12 ЗК РФ Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Данное требование не соблюдено, что подтверждается сведениями, размещаемыми на официальном сайте в разделе «Документы» и «Изменения»-«Детализация».

Заявитель также указал, что установить правомочность и действительность паспорта гражданина РФ участника торгов возможно в том случае, если таким участником в составе заявки представлена копия всех страниц паспорта гражданина РФ. В составе поданных заявок, по мнению Заявителя, большинством заявителей представлены неполные копии указанного документа.

Комиссией установлено, что согласно части 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

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.

Комиссией установлено, что согласно части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с частью 2 раздела «Описание бланка паспорта гражданина Российской Федерации» Положения бланк паспорта гражданина Российской Федерации (далее – паспорт гражданина РФ) имеет размер 88 x 125 мм, состоит из обложки, приклеенных к обложке форзацев и содержит 20 страниц, из них 14 страниц имеют нумерацию в орнаментальном оформлении, продублированную в центре страницы в фоновой сетке.

Комиссия установила, что, исходя из положений пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ, требование о представлении копии паспорта установлено в целях возможности идентификации личности.

Комиссия на основании имеющихся в материалах дела документов, заявок участников, пришла к выводу, что довод Заявителя относительно предоставления участниками неполных копий документа, удостоверяющего личность, находит свое подтверждение.

Также Комиссией установлено, что согласно пункту 9 статьи 39.12 ЗК РФ

Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Комиссия установила, что Организатором торгов установленное требование не соблюдено, что подтверждается данными размещенными на официальном сайте в разделе «Документы» и «Изменения», следовательно, довод Заявителя признается обоснованным.

Согласно доводу жалобы Заявитель указал, что согласно п. 10 ст.39.12 ЗК РФ заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи.

Согласно п. 18 ст.39.12 ЗК РФ в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан вернуть задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Представитель Организатора торгов пояснил, что 02.06.2021 года – под личную подпись участники ознакомлены с результатами итогов о допуске, поскольку день размещения протокола рассмотрения заявок совпадает с днем размещения итогов аукциона (протокол прилагается). Права участников аукциона в части информированности о допуске к участию в аукционе не нарушены.

Для возврата задатков участникам аукциона 02.06.2021 года организатором торгов подготовлены и направлены в бухгалтерию Администрации МО Приозерский муниципальный район ЛО 265 служебных записок с реквизитами каждого участника аукциона в установленный срок в период с 04.06.2021 года по 07.06.2021 года. Гр-ну Каткову С.Ю. возврат задатка оформлен 07.06.2021 года (копия прилагается).

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что данные доводы жалобы

относительно возврата задатков участникам аукциона не находят своего подтверждения, а доказательств, подтверждающие доводы, Заявителем не предоставлено.

Согласно восьмому и девятому доводам жалобы Заявитель указал, что получение технических условий подразумевает получение мотивированного ответа от соответствующих служб, который должен быть размещен в разделе «Документы» извещения о проводимых торгах.

Представитель Организатора торгов пояснил, что согласно п.п.4 п.3 ст. 39.11 ЗК РФ «получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений» сведения о технических условиях подключения размещены на сайте в извещении об аукционе 02.06.2021, опубликованном на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) №280421/0972786/07 в разделе «документы».

Также представитель Организатора торгов пояснил, что согласно п.14 ст.39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Постановлением администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области от 27 апреля 2021 года № 1456 «О продаже права на заключение договоров аренды земельных участков» утверждена стоимость лотов в соответствии с рыночной оценкой. Отчет об оценке лота №7 выполнен ООО «ПроКа» 08.04.2021 и на период проведения аукциона является актуальным.

На основании представленных материалов, Комиссия приходит к выводу, что данный довод жалобы не находят своего подтверждения.

Комиссия, проанализировав доводы жалобы, 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Таким образом, Комиссия пришла к выводу, что в действиях Организатора торгов выявлены нарушения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в части неустановления в извещении о проведении аукциона сведений, установленных в указанной выше статье.

Согласно десятому и двенадцатому доводам жалобы Заявитель указал, что в извещении организатором торгов указано - управление по градостроительству, землепользованию и муниципальному имуществу Администрации. На официальном сайте в сообщении №280421/0972786/07 от 29.04.2021 организатор торгов - Администрация муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области (который является уполномоченным органом).

Также Заявитель указал, что в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о дате и времени начала приема заявок на участие в аукционе.

Представитель Организатора торгов пояснил, что в соответствии со ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.



В соответствии с п.11 ст.39.11 ЗК РФ организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области от 27 апреля 2021 года № 1456 «О продаже права на заключение договоров аренды земельных участков» Управлению по градостроительству, землепользованию и муниципальному имуществу администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области поручено выступить организатором торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков.

На сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), согласно инструкции о регистрации в качестве организатора торгов, регистрируются юридические лица, т.е. администрация муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

Извещение об аукционе 02.06.2021, опубликовано на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) №280421/0972786/07, на официальном сайте администрации ([www.admpriozersk.ru](http://www.admpriozersk.ru) в разделе «экономика-имущество-продажа земельных участков»), в газете «Приозерские ведомости» от 29 апреля 2021 года – за 34 дня до проведения аукциона. За разъяснениями о порядке подачи заявки, для ознакомления с документацией, осмотру объекта торгов гр-н Катков С.Ю. не обращался.

Ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, выслушав пояснения Администрации, изучив материалы дела, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях Администрации нарушений действующего законодательства при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 47:03:1207001:5980, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, пос. Сосново, ул. Береговая, участок №78 (изв. № 280421/0972786/07 от 29.04.2021 (открытый аукцион), лот №7).

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Каткова С.Ю. на действия Администрации муниципального образования Приозерского муниципального района Ленинградской области при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 47:03:1207001:5980, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, пос. Сосново, ул. Береговая, участок №78 (изв. № 280421/0972786/07 от 29.04.2021 (открытый аукцион), лот №7), обоснованной;

2. Признать в действиях Администрации муниципального образования Приозерского муниципального района Ленинградской области нарушение порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка;

3. Выдать Администрации предписание о необходимости совершения действий, направленных на устранение допущенных нарушений при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды в отношении земельного участка площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 47:03:1207001:5980, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, пос. Сосново, ул. Береговая, участок №78 (изв. № 280421/0972786/07 от 29.04.2021 (открытый аукцион), лот №7).

## ПРЕДПИСАНИЕ

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

по делу № 047/01/18.1-1290/2021

30 июня 2021 года  
Санкт-Петербург

Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) на основании Приказа о создании Комиссии, в составе:

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения от 30.06.2021 по делу № 047/01/18.1-1290/2021, принятого по результатам рассмотрения жалобы Каткова С.Ю. на действия Администрации муниципального образования Приозерского муниципального района Ленинградской области при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 47:03:1207001:5980, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, пос. Сосново, ул. Береговая, участок №78 (изв. № 280421/0972786/07 от 29.04.2021 (открытый аукцион), лот №7),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов в срок до 09 августа 2021 года при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1200 кв.м, кадастровый номер 47:03:1207001:5980, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Сосновское сельское поселение, пос. Сосново, ул. Береговая, участок №78 (изв. № 280421/0972786/07 от 29.04.2021 (открытый аукцион), лот №7):
2. Внести изменения в извещение о проведении торгов, в документацию об аукционе с учетом решения антимонопольного органа.
3. Установить в извещении о проведении торгов, в документации об аукционе новую дату окончания подачи заявок в целях обеспечения возможности их повторной подачи с учетом требований измененного извещения, установить новую дату определения участников торгов, дату проведения аукциона, дату подведения итогов (изв. № 280421/0972786/07 от 29.04.2021 (открытый аукцион), лот №7).
2. О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).