

## РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «ФинПроектКонсалтинг»

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 04.07.2018

Решение изготовлено в полном объеме: 06.07.2018

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 27.06.2018 № 127, в составе:

<<ФИО...>>

в отсутствии представителей организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области и заявителя – Общества с ограниченной ответственностью «ФинПроектКонсалтинг» (уведомлены надлежащим образом),

рассмотрев, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ФинПроектКонсалтинг» (ул. Заречная, д. 2А, г. Кингисепп, Кингисеппский район, Ленинградская область) на действия организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области (пер. Трестовский, д. 6, г. Сланцы, Ленинградская область),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «ФинПроектКонсалтинг» (далее – Заявитель, ООО «ФинПроектКонсалтинг») (вх. № 5626 от 25.06.2018) на действия Организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Администрации МО Сланцевский муниципальный район Ленинградской области (далее – КУМИиЗР Администрации МО Сланцевский МР ЛО, Организатор торгов) при проведении

аукциона по продаже земельных участков, расположенных по адресам: Ленинградская область, Сланцевский муниципальный район, Южнее г. Сланцы, с кадастровыми номерами 47:28:0118002:49 и 47:28:0118002:50 (категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения) (извещение [№ 300318/8556663/01 от 30.03.2018](#)).

Заявитель в своей жалобе указывает, что 29.05.2018 года КУМИиЗР Администрации МО Сланцевский МР ЛО направил в адрес ООО «ФинПроектКонсалтинг» договор аренды на земельный участок с кадастровым номером 47:28:0118002:49 и договор аренды на земельный участок с кадастровым номером 47:28:0118002:50, а 21.06.2018 направляет уведомления об отзыве указанных договоров в связи с наличием подземных объектов, находящихся на праве собственности у третьих лиц.

Заявитель просит обязать КУМИиЗР Администрации МО Сланцевский МР ЛО заключить с ООО «ФинПроектКонсалтинг» договоры аренды земельных участков с кадастровыми номерами 47:28:0118002:49 и 47:28:0118002:50, привлечь к административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства должностных лиц, выдать КУМИиЗР Администрации МО Сланцевский МР ЛО для исполнения предписание о запрете совершения действий в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 47:28:0118002:49 и 47:28:0118002:50.

Уведомлением от 27.06.2018 № 04/371 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба ООО «ФинПроектКонсалтинг», рассмотрение жалобы назначено на 04.07.2018 в 12-30 час.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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 документы и информацию, Комиссия Ленинградского УФАС России пришла к следующим выводам.

Постановлением Администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области от 27.03.2018 № 336-п определено провести аукцион на право заключения договоров аренды следующих земельных участков:

- земельный участок с кадастровым номером 47:28:0118002:49 площадью 17 282 кв.м. с разрешенным использованием: под проектирование и строительство цементного завода, расположенный по адресу: Ленинградская область, Сланцевский муниципальный район, южнее г. Сланцы (категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земельный участок с кадастровым номером 47:28:0118002:50 площадью 12 510 кв.м. с разрешенным использованием: под проектирование и строительство цементного завода, расположенный по адресу: Ленинградская область, Сланцевский муниципальный район, южнее г. Сланцы (категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Срок аренды: 4 года 6 месяцев. Организатором аукциона определен КУМИиЗР Администрации МО Сланцевский МР ЛО.

30 марта 2018 года КУМИиЗР Администрации МО Сланцевский МР ЛО на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды на земельные участки с кадастровыми номерами 47:28:0118002:49 и 47:28:0118002:50, расположенные южнее г. Сланцы (извещение о проведении торгов № 300318/8556663/02).

Дата и время начала приема заявок: 30.03.2018, 12:32

Дата и время окончания приема заявок: 28.04.2018, 16:00

Дата и время проведения аукциона: 03.05.2018, 11:00

Проведение аукционов по продаже прав аренды земельных участков регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с частью 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.

03.05.2018 Организатором торгов составлен Протокол № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе, открытого по составу участников с открытой формой представления предложений о цене на право заключения договоров аренды земельных участков, в соответствии с которым для участия в аукционе по двум лотам поступили две заявки от следующих претендентов:

- Общества с ограниченной ответственностью «ФинПроектКонсалтинг»;
- Общества с ограниченной ответственностью «ПЕТЕРБУРГЦЕМЕНТ».

Согласно указанному протоколу все участники были допущены до участия в аукционе.

В соответствии с частью 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона.

Организатором торгов 03 мая 2018 года составлен Протокол № 2 подведения итогов аукциона, открытого по составу участников с открытой формой представления предложений о цене на право заключения договоров аренды земельных участков находящихся в государственной собственности, права на которые не разграничены.

Согласно данному протоколу в день подведения итогов на аукционе присутствовал только один участник - «ФинПроектКонсалтинг».

В соответствии с частью 13 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, указанного в [пункте 9](#) настоящей статьи, обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

29.05.2018 года Организатором торгов за исх. № 892 в адрес ООО «ФинПроектКонсалтинг» были направлены договоры аренды на земельные участки с кадастровыми номерами 47:28:0118002:49 и 47:28:0118002:50.

21.06.2018 года Организатором торгов за исх. № 983 в адрес ООО «ФинПроектКонсалтинг» были направлены уведомления об отзыве договоров аренды на земельные участки с кадастровыми номерами 47:28:0118002:49 и 47:28:0118002:50.

Причиной отзыва направленных договоров аренды Организатор торгов называет наличие подземных объектов, находящихся на праве собственности у третьих лиц.

Согласно пункту 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона **в течение трех дней** со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

В соответствии с частью 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но **не позднее, чем за три дня до наступления даты его проведения**, а конкурса - не позднее, чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В случаях, когда организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Организатор закрытого аукциона или закрытого конкурса обязан возместить приглашенным им участникам реальный ущерб независимо от того, в какой именно срок после направления извещения последовал отказ от торгов.

Данные выводы согласуются с материалами судебной практики (Постановление Федерального Арбитражного суда Центрального округа от 28.06.2012 по делу № А08-6432/2011).

Согласно представленным в Ленинградское УФАС России материалам, установлено, что 19.06.2018 за № 1/ПГЦ-бн/18 на имя Председателя КУМИиЗР Администрации МО Сланцевский МР ЛО <<ФИО...>> поступило письмо от ООО «Петербургцемент» о том, что земельные участки с кадастровыми номерами 47:28:0118002:49 и 47:28:0118002:50 имеют общие границы с земельным участком с кадастровым номером 47:28:000000:173, на котором расположены объекты завода.

В результатах проведенных мероприятий установлено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 47:28:0118002:50 располагается часть объекта недвижимости «Завод по производству цемента мощностью 5000 тонн клинкера в сутки. 813.1. Ограждение территории завода» с кадастровым номером 47:28:0000000:5564, который принадлежит ООО «Петербургцемент» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права 47-АВ 817447 от 01.04.2015 года).

В границах земельных участков с кадастровыми номерами 47:28:0118002:49 и 47:28:0118002:50 расположен объект – «Завод по производству цемента мощностью 5000 тонн клинкера в сутки. 1010.1 Канализационный коллектор дождевых стоков» с кадастровым номером 47:28:0000000:1045, который также принадлежит ООО

«Петербургцемент» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права 47-АВ 817033 от 31.03.2015 года).

Таким образом, согласно Свидетельствам о государственной регистрации права от 31.03.2015 года № 47-АВ 817033 и от 01.04.2015 года № 47-АВ 817447 ООО «Петербургцемент» на праве собственности принадлежат земли с кадастровыми номерами 47:28:0000000:1045 и 47:28:0000000:5564.

Согласно сведений из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, какие-либо права третьих лиц на объекты недвижимости, а также обременения в пользу третьих лиц на земельных участках с кадастровыми номерами 47:28:0118002:49 и 47:28:0118002:50 не зарегистрированы.

В соответствии с частью 2 статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи.

Согласно части 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Таким образом, КУМИиЗР Администрации МО Сланцевский МР ЛО незаконно были направлены в адрес ООО «ФинПроектКонсалтинг» уведомления (исх. № 983 от 21.06.2018 года) об отзыве договоров аренды на земельные участки с кадастровыми номерами 47:28:0118002:49 и 47:28:0118002:50, так как на данные земельные участки не зарегистрировано право собственности третьих лиц.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ФинПроектКонсалтинг» на действия организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами

Администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение о проведении торгов № 300318/8556663/02) **обоснованной**.

2. Выдать Организатору торгов - Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Председатель комиссии:

<<ФИО...>>

Члены комиссии:

<<ФИО...>>

*В соответствии с пунктом 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*

ПРЕДПИСАНИЕ

по жалобе ООО «ФинПроектКонсалтинг»

06 июля 2018г.

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 27.06.2018 № 127, в составе:

<<ФИО...>>

рассмотрев, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ФинПроектКонсалтинг» (ул. Заречная, д. 2А, г. Кингисепп, Кингисеппский район, Ленинградская область) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области (пер. Трестовский, д. 6, г. Сланцы, Ленинградская область), на основании Решения Комиссии Ленинградского УФАС России от 15.03.2017 № Р/04/09,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области **в срок до 31 июля 2018 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (извещение [№ 300318/8556663/01 от 30.03.2018](#)), для чего осуществить следующие действия:
  - осуществить мероприятия по направлению договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 47:28:0118002:49 и 47:28:0118002:50 единственному участнику аукциона по извещению № 300318/8556663/01 от 30.03.2018
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган России **не позднее пяти дней** с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

1. Председатель Комиссии:

<<ФИО...>>

Члены Комиссии:

~ ~ ~ ~ ~

Предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.