

РЕШЕНИЕ

по делу № 082/10/18.1-2296/2023

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном

статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года

№ 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

г. Севастополь

Резолютивная часть решения объявлена 30 октября 2023 года.

Решение изготовлено в полном объеме 1 ноября 2023 года.

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) Межрегионального Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополь (далее – Управление) в составе: <...> В.В. – исполняющий обязанности заместителя руководителя – начальника отдела контроля за соблюдением антимонопольного законодательства, рекламы и контроля закупок города Севастополя Крымского межрегионального УФАС России (далее – Отдел), председатель Комиссии; <...> А.А. – главный специалист-эксперт Отдела Управления, член Комиссии; <...> А.В. – специалист-эксперт Отдела Управления, член Комиссии, при очном участии представителей Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя: <...> И.Е. (доверенность №488 от 27.12.2022г.), <...> А.А. (доверенность №490 от 27.12.2023г.), представитель <...> Ю.В. посредством интернет-видеоконференции через программу TrueConf не подключался, очную явку не обеспечил, о дате, месте и времени проведения заседания уведомлен надлежащим образом, рассмотрев жалобу <...> а Юрия Васильевича (далее – Заявитель) на действия Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности города Севастополя, Лот № 1, с кадастровым номером: 91:01:001010:864, категория земель: «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования земельного участка: «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), площадь: 855 кв. м. Адрес объекта: Российская Федерация, г. Севастополь, Балаклавский район, ул. Генерала Витмера, извещение № 22000072980000000133, лот №1 (далее – Торги), заслушав пояснения представителя Заказчика, рассмотрев представленные материалы, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении Торгов размещено на Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Заявитель считает, что Организатор торгов осуществил ряд нарушений при организации торгов. В своей жалобе указал следующее:

«...Организатор торгов уклонился от полноценных разъяснений относительно спорного земельного участка и опубликовал следующий ответ:

Вопрос 1: Имеются ли в отношении предмета торгов (спорного земельного участка с кадастровым номером 91:01:001010:864) требования третьих лиц, в том числе лиц, относящихся к льготной категории граждан, имеющих право на внеочередное предоставление земельного участка о предоставлении земельного участка?

Ответ: В соответствии с п. 47-48 Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67

«О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее - Приказ ФАС России), данный вопрос не относится к разъяснению положений документации аукциона.

Вопрос 2: Имеется ли в отношении предмета торгов (спорного земельного участка с кадастровым номером 91:01:001010:864) гражданско-правовой спор, вынесенный на разрешение в судебном порядке по которому требования административного истца признаны законными?

Ответ: В соответствии с п.49 Приказа ФАС России, данный вопрос не относится к разъяснению положений документации аукциона.

Вопрос 3: Имеется ли в отношении предмета торгов (спорного земельного участка с кадастровым номером 91:01:001010:864) гражданско-правовой спор, вынесенный на разрешение в судебном порядке по которому требования административного истца находятся в стадии рассмотрения?

Ответ: В соответствии с п.49 Приказа ФАС России, данный вопрос не относится к разъяснению положений документации аукциона.

Вопрос 4: Имеется ли прямая связь между предметом торгов (спорным земельным участком с кадастровым номером 91:01:001010:864) и административным делом № 2а- 2083/2023 находящемся в производстве Балаклавского районного суда?

Ответ: В соответствии с п.49 Приказа ФАС России, данный вопрос не относится к разъяснению положений документации аукциона.

Вопрос 5. Какие обременения имеются в отношении предмета торгов (спорного земельного участка 91:01:001010:864).

Ответ: Ограничения прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте недвижимости от 17.08.2023 № КУВИ-001/2023-188143805, данная информация

содержится в Извещении об аукционе (Приложение к распоряжению Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя от 01.09.2023 № 9797- Р.ДИ)

Т.е. фактически уклонился от разъяснений на вопросы 1,2,3,4 ссылаясь на недействующий приказ ФАС России от 10.02.2010 N 67

Документ утратил силу с 1 октября 2023 года в связи с изданием Приказа ФАС России от 21.03.2023 N 147/23.

Ответ на вопрос № 5 был предоставлен, но при этом

В силу части 7 ст.62 Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) "О государственной регистрации недвижимости"

Выписка, содержащая общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости, должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, ограничения прав и обременения такого объекта, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости, сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на него либо о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя, сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд, сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания, сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта, сделки в отношении объекта, сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов на земельном участке, сведения, указанные в части 6 статьи 48 настоящего Федерального закона, а также иные сведения, определяемые органом нормативно-правового регулирования.

Выписка ЕГРН в отношении спорного земельного участка датирована 17 августа 2023 года, т.е. после того как в отношении земельного участка был инициирован административный иск Касьяновой Валентины Михайловны которая в судебном порядке обжаловала решение ДИЗО об отказе в предоставлении спорного земельного участка 91:01:001010:864

Согласно имеющихся в распоряжении заявителя сведений Касьянова В.М. относится к льготной категории граждан, которой в силу норм регионального законодательства полагается внеочередное предоставление земельного участка.

Касьянова В.М 17.07.23 обратилась в ДИЗО с заявлением о предоставлении земельного участка 91:01:001010:864 (заявление 2893877724), после чего получила отказ в его предоставлении (Отказ ГУ-исх-8260/23) от 26.07.2023 и обратилась в Балаклавский районный суд с административным иском, который 14.08.2023 года был зарегистрирован и делу присвоен номер 2а-2083/2023, которое в настоящий момент не рассмотрено. Стоит отметить, что аналогичные иски поданные по аналогичным отказам ДИЗО были удовлетворены судом.

ДЕПАРТАМЕНТА ПО ИМУЩЕСТВЕННЫМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ (ИНН 9204002115) не мог не знать о наличии правопритязаний Касьяновой Валентины Михайловны к земельному участку 91:01:001010:864.

Тем самым при проведении торгов ДИЗО совершил множество нарушений:

- уклоняется от разъяснений относительно предмета торгов, ссылаясь на недействующий приказ ФАС России от 10.02.2010 N 67;
- умышленно скрыл от претендентов сведения о правопритязаниях третьих лиц в отношении предмета торгов;
- размещает в составе извещения выписку ЕГРН с неактуальными сведениями в отношении предмета торгов;

Наличие указанных нарушений создает преграды для добросовестных участников торгов не дает разумно принять взвешенное решение, оценить риски и участвовать в торгах...»

Заказчик с доводами жалобы не согласен, считает их необоснованным, представил возражения в письменном виде.

Исследовав имеющиеся в материалах дела, сведения и документы, Комиссия Управления установила следующее:

Дата и время начала приема заявок: 15.09.2023 г, с 10:00 по московскому времени.

Дата и время окончания приема заявок: 23.10.2023 г. в 11:00 часов по московскому времени.

Дата и время проведения аукциона: 27.10.2023 г. в 09:00 часов по московскому времени.

Начальная цена электронного аукциона на Земельный участок с кадастровым номером: 91:01:001010:864, извещение № 22000072980000000133, лот №1, установлена в размере 97 116,00 рублей.

Комиссией Управления было принято решение перенести рассмотрение жалобы по делу в связи с поступившим ходатайством Организатора торгов №11297/23 от 25.10.2023. Комиссией данное ходатайство было удовлетворено и было принято решение о переносе заседания на 30.10.2023 на 15 часов 30 минут, стороны уведомлены надлежащим образом.

1. По первому доводу жалобы Комиссия Управления отмечает, что извещение № 22000072980000000132 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000072980000000132_1 и на сайте Правительства Севастополя <https://dizo.sev.gov.ru/upravlenie-torgov-i-obespechenie-deyatel.nosti-departamenta/infonnatsiya-o-provodimykx-auktsionakh/> 14.09.2023, до вступления в силу Приказа ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», а именно настоящий Приказ вступает в силу с 01.10.2023 года. В связи с чем, процедура по извещению № 22000072980000000132 подготовлена и проходит в соответствии с требованиями действующего на момент публикации Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

В связи с вышеизложенным Заявитель получил ответ согласно нормам законодательства, действующим в отношении процедуры по извещению №22000072980000000132.

Вместе с тем, обращаем внимание Комиссии на тот факт, что <...>Юрий Васильевич являлся представителем <...> Валентины Михайловны, обратившейся с заявлением о предоставлении земельного участка без проведения торгов, а также представляет её интересы в Балаклавском районном суде по делу 2а-2136/2023 и не мог не знать о существующем гражданско-правовом споре.

2. По второму доводу жалобы Комиссия Управления отмечает, что в соответствии с

подпунктом 17 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка поступило заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в его предоставлении.

Установлено, что до даты размещения извещения о проведении аукциона (14.09.2023) Департаментом выдан отказ Касьяновой В.М. (от 26.07.2023 ГУ - исх-8260/23) в предоставлении земельного участка с кадастровым номером: 91:01:001010:864, на основании пункта 13 пункта 2.9.1 Регламента, пункта 13 статьи 39.16 Земельного кодекса. Мотивированное решение Балаклавского районного суда города Севастополя по делу №2а-2136 в окончательной форме изготовлено 27.09.2023, вступает в силу, соответственно, 27.10.2023, после размещения извещения о проведении аукциона (14.09.2023), из чего следует, что на день публикации аукциона у Организатора торгов отсутствовали нерассмотренные заявления в отношении земельного участка с кадастровым номером 91:01:001010:864.

В связи с вышеизложенным Комиссия Управления приходит к выводу, что доводы Заявителя являются необоснованными.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 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.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или

необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с Письмом ФАС России от 23.04.2014 г. N АЦ/16109/14 "О направлении разъяснений по принятию решений антимонопольным органом по результатам рассмотрения жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов и порядка заключения договоров, в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", в случае, если при рассмотрении жалобы антимонопольным органом часть доводов, изложенных в жалобе, подтвердилась, а часть не подтвердилась, то такую жалобу необходимо признавать обоснованной.

Исследовав представленные материалы, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> Юрия Васильевича на действия Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности города Севастополя, Лот № 1, с кадастровым номером: 91:01:001010:864, категория земель: «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования земельного участка: «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), площадь: 855 кв. м. Адрес объекта: Российская Федерация, г. Севастополь, Балаклавский район, ул. Генерала Витмера, извещение № 22000072980000000133, лот №1, необоснованной.

2. Снять ограничения, установленные уведомлением Крымского межрегионального УФАС России о принятии жалобы к рассмотрению от 23 октября 2023 года № ВМ/11000/23.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1, статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду.

Решение и (или) предписание территориального антимонопольного органа могут быть также обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

В случае, если решение и (или) предписание антимонопольного органа обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа, принятые по делу о нарушении антимонопольного законодательства акты могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение одного месяца с момента вступления в силу решения коллегиального органа федерального антимонопольного органа.

Председатель Комиссии

В.В. <...>

Члены Комиссии:

A. A. <...>

A.B. <...>