

## РЕШЕНИЕ

по уведомлению № 061/10/18.1-1851/2021

22.11.2021 г.

г. Ростов - на –

Дону

**Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:**

Председатель Комиссии: <...>,

Члены Комиссии: <...>;

<...>,

рассмотрев жалобу Заявителя на действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений Азовского района Ростовской области, допущенные при организации и проведении аукциона №150921/5709060/02.

в отсутствие сторон, надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения настоящего дела,

### УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений Азовского района Ростовской области (далее – организатор торгов), допущенные при организации и проведении аукциона №150921/5709060/02.

Предмет торгов: лот № 5 – право аренды земельного участка, площадью 373 кв.м., земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под магазин, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Азовский муниципальный район, Кагальницкое сельское поселение, ДНТ «Западное», ул. Восточная, 1г, начальная цена 140 000 руб. (далее – Торги).

Заявитель указывает, что организатором торгов в извещении о проведении Торгов не указана возможность подключения (технологического присоединения) предмета Торгов к сетям инженерно-технического обеспечения.

В этой связи, Ростовским УФАС России 16.11.2021г. вынесено уведомление № 061/10/18.1-1851/2021 о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы назначено на 22.11.2021г.

В ответ на уведомление № 061/10/18.1-1851/2021 о поступлении жалобы, организатор торгов представили испрашиваемые документы и информацию о приостановлении Торгов.

Комиссия, изучив материалы настоящего дела, выслушав представителей сторон, пришла к следующим выводам.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен [ст. ст. 39.11, 39.12](#) ЗК РФ.

[П. 1 ст. 39.11](#) ЗК РФ установлено, что решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с [подп. 4 п. 8 ст. 39.11](#) ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона в случае, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Согласно [подп. 4 п. 21 ст. 39.11](#) ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения 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).

Исходя из изложенного, решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности принимается уполномоченным органом, в т.ч. по заявлениям граждан или юридических лиц. Извещение о проведении аукциона должно содержать, в т.ч. сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, [ЗК](#) РФ устанавливает обязательность размещения сведений об условиях технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

15.09.2021 организатором торгов на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение 150921/5709060/02 по лоту №6 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного

использования «объекты дорожного сервиса». Из данного извещения следует, что на земельном участке предполагается строительство объекта дорожного сервиса и указаны параметры разрешенного строительства данного объекта. Также указано, что техническое подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения указаны в заключении отдела архитектуры и градостроительства администрации Азовского района от 14.09.2021.

При анализе вышеуказанного извещения и заключения отдела архитектуры и градостроительства администрации Азовского района от 14.09.2021 Комиссия Ростовского УФАС России не установила наличия сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, действия организатора торгов, выразившиеся в неразмещении информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения вступают в противоречие с требованиями [подп. 4 п. 21 ст. 39.11](#) ЗК РФ.

Следовательно, довод Заявителя является обоснованным.

Комиссией Ростовского УФАС России установлено, что Заявитель не воспользовался правом на ознакомление с объектом аренды, подал заявку на участие в оспариваемых Торгах на условиях, установленных в документации, принял участие в Торгах.

Из протокола о результатах Торгов следует: участие в Торгах приняли 5 претендентов, в ходе Торгов осуществлено 100 шагов, последнее предложение о цене Торгов составило 2 741 692 руб. (начальная цена 140 000 руб.).

Таким образом, обжалование Торгов необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников Торгов, которые подали заявки в соответствии с условиями извещения и документации.

Согласно [статье 10](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, "действия в обход закона" с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Не допускается осуществление гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения, которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в [постановлении](#) от 29.03.2011 N 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время "баланс" означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований. Указанное означает недопустимость применения со стороны антимонопольного органа мер публично-правового принуждения на основании жалобы лица, не посчитавшего необходимым со своей стороны

оспорить положения документации до момента подачи своей заявки на участие в этой закупке, а попытавшегося обойти эти требования и впоследствии стремящегося сорвать Торги.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (часть 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (часть 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (часть 1 статьи 10 ГК РФ).

При этом доказательств невозможности своевременного обжалования порядка размещения информации Заявителем не представлено.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ростовского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя обоснованной.
2. Признать организатора торгов – Комитет имущественных отношений Азовского района нарушившим [подп. 4 п. 21 ст. 39.11](#) Земельного кодекса РФ.
3. Выдать организатору торгов – Комитету имущественных отношений Азовского района предписание о внесении изменений в извещение о проведении торгов.
4. Рассмотреть вопрос о привлечении организатора Торгов к административной ответственности, предусмотренной ст. 7.32.4 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.