

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб (далее - Комиссия), поданных в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председатель комиссии

Члены комиссии

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу гр. Ю . на действия организатора торгов, Управления имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы (почтовый адрес: 156005, г. Кострома, пл. Конституции, д. 2, эл. адрес: uizo@gradkostroma.ru) при рассмотрении заявок и отказе в допуске к дальнейшему участию в процедуре на право заключения договора аренды земельного участка с местоположением: Костромская обл., г. Кострома, ул. Локомотивная, земельный участок 7г, в присутствии на заседании гр. Ю и его представителей

УСТАНОВИЛА:

15.05.2024г. в Управление поступила жалоба гр. Ю (далее - Заявитель) на действия Управления имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы (далее — Организатор аукциона) при рассмотрении заявок и отказе в допуске к дальнейшему участию в процедуре на право заключения договора аренды земельного участка с местоположением: Костромская обл., г. Кострома, ул. Локомотивная, земельный участок 7г (Извещение № 21000012860000000164).

Согласно доводов жалобы, Организатор аукциона неправомерно отклонил поданную Заявителем заявку на участие в торгах, по причине не поступления задатка на дату рассмотрения заявок, данные действия ограничивают конкуренцию, сокращают число участников аукциона, нарушают пункт 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и являются существенным нарушением порядка торгов.

В дополнение к доводам, изложенным в жалобе уточняет, что согласно пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ установлен перечень документов необходимых для участие в аукционе, все документы гр. Ю были предоставлены.

Так же считает, что Организатор аукциона не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП, в извещении не содержится конкретный размер платы, а лишь имеется отсылка к Правилам, закрепленным непосредственно оператором электронной площадки.

Заседание Комиссии Ярославского межрегионального УФАС России, в соответствии с уведомлением о принятии жалобы к рассмотрению (от 15.05.2024 исх. № ОМ/5970/24), было направлено сторонам по электронной почте, назначено на 15 часов 00 мин. 23.05.2024г.

Данным уведомлением у Управления имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы истребованы информация и документы, предусмотренные ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», запрашиваемая информация предоставлена.

До заседания Комиссии представители гр. Ю представили пакет документов: платежное поручение № 30 от 26.04.2024г. на сумму 315000,00 руб., платежное поручение № 548383 от 14.05.2024г., на сумму 3780,00 руб., проектную документацию, копию распоряжения № 943-р от 14.09.2021г. «Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Локомотивная, 7г, фотоснимки в количестве 12 шт., акт приема-передачи земельного участка от 23.11.2023г., заявление гр. Ю от 25.10.2023г., копию договора аренды земельного участка № Да.0803 от 31.07.2020г., разрешение на строительство № RU 44328000-557/1/2014, градостроительный план земельного участка № 2772, копию договора аренды земельного участка № Д.2916.4 от 08.06.2012г., что подтверждало желание Заявителя участвовать в аукционе.(вх. №8374 от 24.05.2024г.).

Представители Организатора торгов с доводами жалобы не согласились, представили свои возражения на жалобу (вх. № 8321/24 от 23.05.2024) и указали следующее.

В соответствии с пунктом 1.2.1. Положения об Управлении имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы, утвержденного Постановлением Администрации города Костромы от 23.03.2015 № 604 (далее - Положение) Управление является функциональным органом Администрации города Костромы и осуществляет от имени города Костромы реализацию прав владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Костромы, в том числе

земельными участками и водными объектами, распоряжение земельными участками, расположенными на территории города Костромы, государственная собственность на которые не разграничена.

Подпунктом «в» пункта 2.3.1. Положения установлено, что в сфере распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Костромы, а также земельными участками, расположенными на территории города Костромы, государственная собственность на которые не разграничена (далее - земельные участки), Управление организует и проводит аукционы по продаже земельных участков или на право заключения договоров аренды земельных участков.

Предметом жалобы гр. Ю служат следующие предполагаемые нарушения в процедуре торгов, а именно: неправомерное отклонение поданной заявки на участие в торгах, ввиду того, что факт внесения денежных средств в качестве задатка на участие в аукционе, подтверждено платежным поручением № 30.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 данного Кодекса.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11, 39.12, 39.13 ЗК РФ.

Согласно подпункту 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае не поступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

В извещении № 21000012860000000164 о проведении аукциона, опубликованном на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> 09.04.2024, указаны дата, время, реквизиты счета, на которые должен поступить задаток для участия в аукционе: задаток должен поступить не позднее 14 мая 2024 года (8 час. 00 мин время московское).

При рассмотрении документов на время и дату рассмотрения заявок, а именно, 14 мая 2024 года в 10 час. 00 мин. на электронной площадке www.rts-tender.ru (ООО «РТС- тендер») Управлением установлено, что на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 44:27:061202:447, расположенного по адресу: город Кострома, улица Локомотивная, земельный участок 7г поступило 6 заявок.

Денежные средства в размере задатка - 315 000 (Триста пятнадцать тысяч) рублей на указанную дату были заблокированы на счетах всех участников аукциона на время проведения процедуры, за исключением Заявителя.

Согласно сведениям, размещенным на электронной площадке www.rts-tender.ru. на счету Заявителя были заблокированы денежные средства в размере 0,00 рублей.

В целях установления факта поступления денежных средств от Заявителя, организатор процедуры неоднократно проверял наличие денежной суммы в размере задатка и/или депозита на лицевом счете претендента. Между тем, на счету Заявителя по состоянию на 27.04.2024 в 10:49 (распечатка просмотра заявки № 340726 14.05.2024 в 10.10), а также по состоянию на 14.05.2024 в 12.00 (распечатка просмотра заявки № 340726 14.05.2024 в 12.03), были заблокированы денежные средства в размере 0,00 рублей.

При таких обстоятельствах, Управление полагает, что предприняло достаточные меры, направленные на установление факта поступления задатка от Заявителя.

Считает необходимым сообщить, что положения подпункта 2 пункта 8 статьи 39.С ЗК РФ содержат прямой запрет на допуск к аукциону в случае отсутствия задатка от заявителя на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Следовательно, платежное поручение, приложенное к заявке, не является доказательством поступления задатка на счет организатора торгов. Основанием для отказа в допуске является сам факт не поступления задатка на указанную дату, на реквизиты, указанные в извещении о проведении аукциона, вне зависимости от наличия или отсутствия платежного поручения.

Таким образом, комиссия при рассмотрении заявок на участие в аукционе руководствовалась положениями действующего законодательства, и, следовательно, правомерно отклонила заявку Заявителя на основании подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Комиссия Ярославского межрегионального УФАС России рассмотрела доводы жалобы, представленные документы, пояснения и возражения лиц, участвующих в деле и установила следующее.

В соответствии с частью 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Вместе с тем в соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Данная норма определяет круг лиц, обладающих правом направлять жалобы в антимонопольный орган. Правом на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии обладают:

1. лица, подавшие заявки на участие в торгах;

2. иные лица, права или законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что гр. Ю обладает правом на обжалование действий организатора торгов, конкурсной комиссии.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества регулируется статьями 39.11-39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Сведения, которые должно содержать Извещение о проведении аукциона предусмотрены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru, размещено информационное сообщение № 21000012860000000164 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 44:27:061202:447. Аукцион проводится на эл. площадке www.rts-tender.ru (ООО «РТС- тендер»)

Согласно информации, содержащейся в Извещении:

Дата и время начала подачи заявок - 10.04.2024 года в 10 часов 00 минут.

Дата и время окончания подачи заявок - 13.52.2024 года в 18 часов 00 минут.

Начальная цена - 315 000,00 рублей 00 копеек.

Шаг аукциона — 9 450 руб. 00 коп.

Размер задатка для участия в аукционе — 315 000 руб. 00 коп.

Сведения о предмете аукциона: Проведение электронного аукциона по аренде земельного участка, адрес: Костромская обл., г. Кострома, ул. Локомотивная, земельный участок № 7, площадь 2005 кв. м., кадастровый номер 44:27:061202:447.

Реквизиты счета для перечисления задатка:

Задаток должен поступить не позднее 14.05.2024 08 час., 00 мин.

Получатель: ООО «РТС-тендер»

ИНН/КПП 7710357167/773001001

Наименование банка получателя: филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк»

Расчетный счет 40702810512030016362

БИК 044525360

Корреспондентский счет 30101810445250000360

Назначение платежа: Задаток для участия в аукционе.

С момента перечисления заявителем задатка, договор о задатке считается заключенным в установленном порядке.

Взимание оператором электронной площадки с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы за участие в электронном аукционе производится в соответствии с регламентом электронной площадки и иными регулируемыми документами оператора электронной площадки <https://www.rfs-tender.ru/> (ООО «РСТ-тендер») во вкладке ТАРИФЫ/ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ТОРГИ.

Согласно первому доводу Заявителя, Организатор аукциона неправомерно отклонил поданную Заявителем заявку на участие в торгах, по причине не поступления задатка на дату рассмотрения заявок.

Рассмотрев вышеуказанный довод комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно пункту 1 статьи 39.12 ЗК 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.

Согласно пункту 3 статьи 39.12 ЗК РФ, организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов.

Как установлено комиссией по рассмотрению настоящего дела, заявка и необходимые документы для участия в аукционе предоставлены Заявителем в полном объеме.

Так же установлено, что Организатором торгов требования п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ соблюдены, требования о предоставлении иных документов для участия в аукционе не установлены.

Согласно подпункту 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка.

При этом заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (подпункт 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ).

Таким образом, Заявителем в составе заявки представлен документ, подтверждающий внесение задатка, т. е. соблюдены требования пп. 4 п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ.

Следует отметить, что самостоятельным основанием для отказа в допуске к участию в аукционе является непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (подпункт 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ).

Взаимоотношения между Организатором торгов, Участниками торговой процедуры и оператором торговой площадки регулируются Соглашением о гарантийном обеспечении на электронной площадке «РТС-тендер» Имущественные торги, утвержденным Приказом генерального директора ООО «РТС-тендер» № 65-П/21 от 15.11.2021г. (далее - Соглашение о гарантийном обеспечении), а так же Регламентом электронной торговой площадки «РТС-тендер».

В соответствии с пунктом 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Комиссией установлено, что извещение содержит адрес сайта электронной площадки <https://www.rts-tender.ru/>, на которой будет проводиться Аукцион.

Порядок и сроки внесения и возврата задатка определяется Регламентом оператора электронной площадки и соглашением о внесении гарантийного обеспечения.

Размеры взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе содержится в пункте 7.1 Регламента электронной площадки.

Пунктом 2.1 Регламента установлено, что присоединение к регламенту ЭП есть полное принятие условий регламента и всех его приложений. Присоединение к настоящему регламенту является фактом заключения соглашения о взаимодействии между ООО «РТС-Тендер» и Клиентами электронной площадки при проведении и/или участии в процедурах торгов в электронной форме на ЭП (п. 2.2).

Согласно пункту 7.3. Для получения Услуг Клиенту ЭП необходимо обеспечить наличие на Аналитическом счете Клиента ЭП суммы денежных средств, составляющих стоимость оказания Услуг в размере, указанном в Тарифах, которые подлежат блокированию Оператором ЭП и взиманию в случаях, предусмотренных Тарифами.

В соответствии с п. 5.8 Регламента заявка на Регистрацию подписывается КЭП и одновременно автоматически направляется Оператору. Подписывая с помощью КЭП заявку на Регистрацию, заявитель одновременно подписывает заявление о присоединении к Регламенту и Соглашению о гарантийном обеспечении.

Пунктом 4.6 Соглашения о гарантийном обеспечении, основанием для блокирования средств Гарантийного обеспечения является заявка Претендента. Средства Гарантийного обеспечения блокируются в объеме Задатка и/или Сбора за участие и/или Гарантийного обеспечения оплаты оказания услуг, размеры которых указаны в Карточке торговой процедуры, при условии наличия на Аналитическом счете Претендента достаточности свободных средств.

Согласно пункту 2.8.6 Регламента Клиент ЭП обязуется ознакомиться с Регламентом работы ЭП, а также инструкциями и руководствами пользователя, расположенными по адресу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://help.rts-tender.ru/>, до подачи заявки на участие в Торговой процедуре, проводимой с использованием ЭП.

В Целях всестороннего и полного рассмотрения довода гр. Ю о перечисленном размере задатка, Комиссией по рассмотрению жалобы был направлен запрос информации ООО «РТС-тендер», согласно полученных ответов в числе прочего площадка пояснила следующее:

- «В соответствии с п. 2.8.1 Регламента Клиент ЭП обязуется своевременно оплачивать Оператору вознаграждение за оказание Услуг в порядке и сроки, установленные Регламентом, Соглашением о гарантийном обеспечении и Тарифами.

При этом под Услугами Оператора ЭП понимаются услуги по предоставлению удаленного доступа к функционалу ЭП через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет».

При этом в соответствии с п. 7.3 Регламента для получения Услуг Клиенту ЭП необходимо обеспечить наличие на Аналитическом счете Клиента ЭП суммы денежных средств, составляющих стоимость оказания Услуг в размере, указанном в Тарифах, которые подлежат блокированию Оператором ЭП и взиманию в случаях, предусмотренных Тарифами.

Таким образом, подача заявки в условиях отсутствия на аналитическом счете участника денежных средств в размере, достаточном для блокировки гарантийного обеспечения оплаты услуг оператора (комиссии оператора), невозможна.

Так же, в соответствии с п. 4.6 Соглашения о гарантийном обеспечении основанием для блокирования средств Гарантийного обеспечения является заявка Претендента. Средства Гарантийного обеспечения блокируются в объеме Задатка и/или Сбора за участие и/или Гарантийного обеспечения оплаты оказания услуг, размеры которых указаны в Карточке торговой процедуры, при условии наличия на Аналитическом счете Претендента достаточности свободных средств.

Так, блокировка денежных средств осуществляется автоматически. При этом учитывается только наличие/отсутствие свободных денежных средств на аналитическом счете участника, а не назначение платежа.

При этом, в случае, если на момент подачи заявки на участие в торговой процедуре на право заключения договора аренды земельного участка, участником не обеспечено наличие на аналитическом счете денежных средств в размере, достаточном для блокировки и задатка, и комиссии оператора (гарантийного обеспечения оплаты услуг оператора), на аналитическом счете участника блокируется только комиссия оператора (в случае, если денежных средств на аналитическом счете участника достаточно для блокировки хотя бы только комиссии). При этом система площадки будет ожидать от претендента поступления денежных средств в размере задатка на аналитический счет Претендента/Участника. В случае их поступления на дату рассмотрения заявок, размер задатка будет заблокирован на аналитическом счете Претендента/Участника в дату рассмотрения заявок.

На момент подачи участником, гр. Ю, заявки на участие в торговой процедуре 21000012860000000164 (27.04.2024 10:49 МСК) баланс денежных средств на аналитическом счете указанного участника составлял только 315 000.00 руб. Указанной суммы было достаточно только для блокировки комиссии оператора, но не для блокировки комиссии оператора и задатка по процедуре.

Таким образом, оператором на основании п. 7.3 Регламента, п. 4.6 Соглашения правомерно были заблокированы денежные средства участника гр. Ю, в размере комиссии оператора. При этом у участника была возможность внесения денежных средств для блокировки задатка вплоть до даты рассмотрения заявок организатором.

Так, последняя попытка блокировки денежных средств участников в размере задатка была осуществлена оператором 14.05.2024 12:50:34 МСК.

Протокол рассмотрения заявок участников по процедуре 21000012860000000164 был опубликован организатором 14.05.2024 13:00:06 МСК.

При этом денежные средства участника гр. Ю в размере 318 780.00 руб. по платежному поручению № 548383 от 14.05.2024г. поступили на счет оператора электронной торговой площадки 14.05.2024 13:13:47 МСК.

Таким образом, указанные денежные средства поступили на счет оператора электронной торговой площадки после последней попытки блокировки задатка и после публикации организатором протокола рассмотрения заявок».

Ввиду изложенного, Комиссия приходит к выводу, что при прохождении регистрации на электронной площадке, с целью участия в процедурах торгов, участник имел возможность ознакомиться с размерами платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, порядке взимания, а так же о порядке и сроках перечисления задатка для участия в рассматриваемом в рамках настоящего дела аукционе.

Пунктом 3.2. статьи 39.13 ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Организатором аукциона в извещении указана информация о взимании с победителя аукциона платы оператору эл. площадки, так же отражено, что данная плата, производится в соответствии с регламентом электронной площадки и иными регулирующими документами оператора электронной площадки <https://www.rts-tender.ru/> (ООО «РСТ-тендер») во вкладке ТАРИФЫ/ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ТОРГИ.

Согласно вышеизложенного, из формулировки пункта 9 извещения сформулированного Организатором торгов и указания, где указан размер платы оператору электронной площадки, возможно проследить содержание требований пп. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ.

После опубликования извещения об организации аукциона размер стоимости услуг оператора автоматически

рассчитывается на ЭТП. Указанная сумма отражается в открытой части площадки и доступна для ознакомления.

Комиссия, так же отмечает, что указанная формулировка в извещении о размере взимаемой с победителя платы, не препятствовала претендентам рассматриваемой процедуры подать заявки на участие в аукционе, а непосредственным участникам принять участие и подать ценовые предложения. С учетом данного обстоятельства, нарушение пп. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ организатором аукциона не усматривается.

При рассмотренных обстоятельствах Комиссия по рассмотрению жалобы приходит к выводу о недопустимости применения мер публично-правового принуждения со стороны антимонопольного органа на основании жалобы лица не посчитавшим необходимым со своей стороны оспорить положения аукционной документации до момента подачи заявки (постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.01.2023 № А43-18168/2022).

Решение о недопуске гр. Ю к участию в рассматриваемой в рамках дела процедуре принималось комиссионно, таким образом вина организатора торгов исключается, рассмотрению подлежат действия аукционной комиссии.

Протокол рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 14.05.2024 содержит обоснование об отказе в допуске Участника №6 - непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ).

Поскольку на момент рассмотрения заявок на участие в Аукционе, у комиссии не имелось подтверждения поступления денежных средств в качестве задатка по заявке гр. Ю, в силу самостоятельности основания для отказа в допуске к участию в аукционе, установленном подпунктом 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ и вышеизложенных обстоятельств, Комиссия по рассмотрению настоящего дела признает довод Заявителя необоснованным.

Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: 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 ЗК РФ, 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 РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Согласно доводов Заявителя, он владел земельным участком с кадастровым номером 44:27:061202:447, выставленным на торги, на основании договора аренды земельного участка № Да. 0803 от 31 июля 2020 года.

На данном земельном участке заявителем планируется строительство объекта недвижимости, что подтверждается предоставленными в комиссию проектом здания сервисного центра и градостроительным планом земельного участка № 00000000002772 - 2 листа.

Кроме того, согласно акту приема-передачи земельного участка от 23 ноября 2023 года, подписанному Заявителем и организатором торгов на земельном участке расположены ограждение, бетонные плиты, щебень, что в совокупности подтверждает процесс строительства объекта недвижимости.

Таким образом, Заявитель считает, что вынесение земельного участка на торги незаконно в силу подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Относительно вышеуказанного довода Заявителя, позиции и пояснений представителей Организатора аукциона о том, что земельный участок не может быть предметом аукциона ввиду нахождения на нем строительного материала и иных движимых объектов, принадлежащих гр. Ю, а также его дальнейшее планирование строительства неких объектов в ходе рассмотрения настоящего дела установлено следующее.

В подпункте 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предусмотрено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в

аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В материалы дела не представлено документов, подтверждающих нахождение в пределах земельного участка объектов недвижимости, в том числе принадлежащих гр. Ю, на праве собственности. При этом в ходе рассмотрения жалобы сам Заявитель не отрицал того факта, что кроме строительных материалов на земельном участке иных объектов, принадлежащих ему, не имеется.

Нахождение на земельном участке поименованных выше объектов, а также намерения гр. Ю осуществлять на нем строительство объектов недвижимости, не является основанием возникновения у Заявителя исключительного права на приобретение земельного участка, равно как не относится к случаям, являющимся основаниями для отказа в проведении аукциона (подпункт 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ).

При подписании акта приема-передачи земельного участка от 23.10.2023 с гр. Ю по окончании срока договора аренды земельного участка от 31.07.2020 № Да.0830 указано на наличие именно движимого имущества (бетонные плиты, щебень, каркас ограждения).

Согласно гарантийного письма от 14.03.2024г., предоставленного в материалы жалобы на земельном участке с кадастровым номером 44:27:061202:447 (являющийся предметом аукциона) в границах земельного участка расположены бетонные плиты, щебень, имеется каркас ограждения; земельный участок будет освобожден в течение 15 (пятнадцати) дней с даты проведения данного аукциона лицом, установившим ограждение и осуществившим складирование перечисленных материалов, согласно гарантийному письму от 14.03.2024г.

Согласно пункту 1 статьи 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).

Иных документов и сведений подтверждающих расположение на земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, принадлежащих гражданам или юридическим лицам на рассмотрение настоящего дела не представлено.

Согласно вышеизложенного довод заявителя не нашел своего подтверждения и признается необоснованным.

На основании вышеизложенного и, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. Ю на действия Организатора торгов, аукционной комиссии Управления имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы (почтовый адрес: 156005, Костромская обл., г. Кострома, пл., Конституции, д. 2) при организации торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 44:27:061202:447 по адресу: город Кострома, улица Локомотивная, земельный участок 7г, номер извещения 21000012860000000164 не обоснованной.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Резолютивная часть решения оглашена по окончании рассмотрения дела и приобщена к материалам дела.