ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной службы

по Забайкальскому краю

ул. Лермонтова, 14, г. Чита,

Забайкальский край, а/я 803, 672000

тел. (3022) 35-18-41, факс (3022) 32-12-31

e-mail: to75@fas.gov.ru

09.02.2024 № 02-05-

На № _____ от _____

Заявитель:

<.....>

Организатор торгов:

Администрация ГП «Город Балей»

<.....>

Уведомление о поступлении жалобы №075/10/18.1-60/2024 и назначении рассмотрения жалобы по существу

В Забайкальское УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба <.....>(далее - заявитель) на действия Администрации ГП «Город Балей» при организации и проведении электронного аукциона (извещение № 23000032300000000004) на право заключения договора купли-продажи земельного участка (Местонахождение: Забайкальский край, г. Балей, ул. Советская, 79; Кадастровый номер: 75:03:290156:300; Площадь, м2: 201), выразившиеся в ненадлежащем выборе способа продажи земельного участка.

Согласно извещению о проведении аукциона, размещенного на сайте «https://torgi.gov.ru», организатор аукциона:

Администрация городского поселения «Город Балей»

Место нахождения: 673450 Забайкальский край, г.Балей, ул. Советская, 24

Тел./факс: 8 30232 51876, тел.: 8 30232 51909

E-mail: adm-zem-baley@yandex.ru.

Предмет аукциона:

Право на заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности из категории земель населенных пунктов

Описание земельного участка:

Местонахождение: Забайкальский край, г. Балей, ул. Советская, 79

Кадастровый номер: 75:03:290156:300

Площадь, м2: 201

Вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли

Обременения земельного участка: отсутствуют.

Начальная цена договора (начальный размер) – 122 000,00 руб.

«Шаг аукциона» – 3 660,00 руб.

Задаток для участия в аукционе – 12 200,00 руб.

Заявки на участие в аукционе (с полным перечнем документов) принимаются с 09 января 2024г. на электронной торговой площадке РТС-тендер.

Прием заявок на участие в аукционе заканчивается 06 февраля 2024 г. в 10-00 час. мест. времени.

Дата, время и место проведения аукциона: 07 февраля 2024 г. в 11-00 часов по местному времени, на электронной торговой площадке РТС-тендер.

В жалобе указано, что в силу части 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Иные сроки на обжалование Земельным кодексом Российской Федерации, как специальным законом и статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не установлены.

Таким образом, за защитой своих прав заявитель обратился до истечения срока на их защиту в антимонопольном органе.

1) Организатор торгов в нарушения положений ЗК РФ выбрал не надлежащий способ продажи земельных участков, что приводит к нарушению прав заявителя, а также прав собственника земельных участков, так как влечет незаконное выбытие данных участков из собственности.

Вид разрешенного использования земельного участка по лоту № 1 – Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы).

Согласно пункту 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Вид разрешенного использования по лоту № 1, не относится к видам разрешенного использование, предоставление, которых возможно по статье 39.18 ЗК РФ.

В связи с чем, исключения для применения положений пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ отсутствуют.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) виды разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)» предполагают возможность строительства зданий и сооружений.

Из положений Классификатора следует, что вид разрешенного использована «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)» предполагает возможность для: Размещение объектов капитального строительства, с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

Таким образом, Организатор торгов в нарушение закона определив способ продажи земельных участков нарушил положения пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ и положения Закона о защите конкуренции и не законно произвел продажу земельного участка на торгах, хотя земельный участок должен выставляться на право аренды.

2) В соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений

Таким образом, существенным нарушением со стороны организатора аукциона стало отсутствие предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции. В данном случае видом разрешенного использования земельного участка является: Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные

центры (комплексы), что в свою очередь предусматривает строительство объектов недвижимости. Таким образом, не указание предельных параметров разрешенного строительства прямо запрещает признать указанный земельный участок предметом аукциона, что делает процедуру проведения торгов незаконной.

3) В соответствии с пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Следующим нарушением в процедуре проведения аукциона является полное отсутствие информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Аналогично пункта 2-го отсутствие указанной информации не позволяет сделать земельный участок предметом аукциона. Организатор аукциона ограничивает доступ к представленной информации, что в свою очередь не позволяет объективно участвовать в торгах, в незаконном проведении торгов.

Осознавая нарушения, которые допустил Организатор торгов при проведении аукциона заявитель, как указано в жалобе, посчитал для себя неприемлемым риском участвовать в данной процедуре, так как в случае победы он понес бы неоправданный риск в случае признания торгов недействительными (ст. 449 ГК РФ) по заявлению других участников аукциона либо надзорных органов, со всеми вытекающими неблагоприятными последствиями. В частности, в случае моей победы в аукционе и последующей отмены результатов аукциона у меня возникли бы убытки в виде упущенной выгоды. Кроме того, при отмене результатов аукциона победитель будет вынужден привести земельный участок в первоначальный вид, убрать все возведенные постройки, ограждения и т. д., что также приведет к значительным и неоправданным убыткам.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействия) 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 нормативами 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.

Таким образом, ч.2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции дает возможность любому лицу, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены, обратиться с жалобой в антимонопольный орган в случае нарушения порядка организации и проведения торгов.

На основании изложенного заявитель просит:

1. Признать жалобу обоснованной.

2. Обязать Организатора торгов приостановить подписание договора до рассмотрения жалобы по существу.

3. Отменить результаты аукциона.

4. Признать в действиях организатора аукциона нарушение ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, нарушение правил организации аукциона Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ и привлечь к административной ответственности.

Рассмотрение жалобы назначено **на 15 февраля 2023 года в 10 часов 30 минут** по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы по существу (в том числе заключение договора).

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, действия (бездействие) которого обжалуются, **обязан представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, заявки на участие в конкурсе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в торгах, протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в торгах, приказ о создании конкурсной комиссии, аудио запись и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов**.

До рассмотрения жалобы по существу, в соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Организатору торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, о том, что **Организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.**

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, **в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.**

В соответствии с частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции **организатор торгов,** оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе **направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 настоящей статьи.**

Возражение на жалобу по каждому доводу и документы, указанные в части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции направляются в антимонопольный орган не позднее, **чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.**

Также организатору торгов представить:

- письменные пояснения относительно доводов жалобы;

- письменные пояснения с приложением подтверждающих доводы документов, включая скриншоты с указанием даты и ссылок о размещении информации на страницах в сети «Интернет», относительно размещения протоколов по рассматриваемому аукциону с приложением таковых протоколов;

- информацию о наличия или отсутствия факта заключения договора по итогам проведения рассматриваемого аукциона;

Адрес сайта антимонопольного органа, на котором размещена информация о поступлении жалобы: **zab.fas.gov.ru**.

Обеспечение явки на заседание Комиссии по рассмотрению дела в назначенную дату и время с учетом сложившейся в регионе санитарно-эпидемиологической ситуации.

1. направление ходатайства о рассмотрении дела в отсутствие лиц, участвующих в деле;
2. **уведомление в Забайкальское УФАС России о возможности рассмотрения дела с использованием систем видео-конференц-связи или программ, обеспечивающих голосовую видеосвязь посредством сети «Интернет». В случае направления такого уведомления, при необходимости Управлением будет выслана инструкция по подключению.**

О принятом решении надлежит сообщить Забайкальское УФАС России в течение 3 рабочих дней с момента получения настоящего письма с указанием идентификационных сведений (логин, иное), позволяющих осуществить подключение посредством систем видео-конференц-связи. Ответ просим также направить по электронной почте: to75@fas.gov.ru.

Одновременно сообщаем, что независимо от формы участия в заседании Комиссии УФАС России, все письменные пояснения и документы будут всесторонне изучены и учтены при рассмотрении дела.

Явка представителей сторон с надлежащим образом оформленными доверенностями на участие в рассмотрении дела обязательна (при себе иметь документы, удостоверяющие личность, оригинал и заверенную копию доверенности).

Копии представляемых документов должны быть надлежаще заверены.

Согласно части 1 статьи 25 Закона о защите конкуренции коммерческие организации и некоммерческие организации (их должностные лица), федеральные органы исполнительной власти (их должностные лица), органы государственной власти субъектов Российской Федерации (их должностные лица), органы местного самоуправления (их должностные лица), иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации (их должностные лица), а также государственные внебюджетные фонды (их должностные лица), физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, обязаны представлять в антимонопольный орган (его должностным лицам) по его мотивированному требованию в установленный срок

необходимые антимонопольному органу в соответствии с возложенными на него полномочиями документы, объяснения, информацию соответственно в письменной и устной форме (в том числе информацию, составляющую коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну), включая акты, договоры, справки, деловую корреспонденцию, иные документы и материалы, выполненные в форме цифровой записи или в форме записи на электронных носителях.

Председатель Комиссии <.....>