

Решение по жалобе № 075/10/18.1-21/2024

Резолютивная часть решения

г. Чита

объявлена 25.01.2024,

решение в полном объеме

изготовлено 26.01.2024

Комиссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению жалобы № **075/10/18.1-21/2024** о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии – Руководитель управления ...в,

Члены Комиссии:

... - начальник отдела антимонопольного контроля и рекламы;

... - ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы;

при участии:

... – представителя администрации муниципального района «Читинский район» по доверенности б/н от 17.01.2024.

В Забайкальское УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба Б... на действия организатора торгов Администрация Читинского района Забайкальского края при организации и проведении аукциона о предоставлении в аренду земельного участка площадью 165 117 кв. м, с кадастровым номером 75:22:730801:2923, расположенного по адресу: Российская Федерация, Забайкальский край, Читинский район, вид разрешенного использования – обеспечение сельскохозяйственного производства, является условно-разрешенным видом разрешенного использования.

Так, в поступившей жалобе, указано следующее.

На официальном сайте проведения торгов в Российской Федерации torgi.gov.ru администрацией Читинского района было опубликовано о проведении 10.01.2024 года на электронной площадке «РТС-тендер» аукциона о предоставлении в аренду земельного участка площадью 165 117 кв. м, с кадастровым номером 75:22:730801:2923, расположенного по адресу: Российская Федерация, Забайкальский край, Читинский район, вид разрешенного использования – обеспечение сельскохозяйственного производства, является условно-разрешенным видом разрешенного использования. Извещение №22000044320000000093 Просмотр извещения возможен по ссылке:

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000044320000000093_2/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000044320000000093_2/(lotInfo:info)?fromRec=false)

Нарушением стало наличие на территории земельного участка нескольких зданий, на которые никак не ссылается организатор аукциона. Данный факт был обнаружен мной в ходе просмотра материала публичной кадастровой карты, размещенной на

официальном сайте egrp365.org, Указанное обстоятельство прямо запрещает проводить торги по данному лоту, так как он не может являться предметом аукциона в принципе. В подтверждение данного аргумента прилагаю скриншот вышеуказанной публичной кадастровой карты.

Само её фактическое наличие не могло быть не известно организатору торгов, в связи тем, что организатор, прежде чем выставить на торги земельный участок должен убедиться, что он свободен от строений. Таким образом, на официальном сайте torgi.gov.ru была размещена недостоверная информация о проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. Данные действия (бездействие) носит общественно-опасный характер в связи с тем, что в случае если бы факт постройки не был установлен, то победителю аукциона имеющаяся постройка могла препятствовать использованию земельного участка по назначению. Более того, эти действия (бездействие) повлекли для меня безвозвратные потери в виде уплаченной комиссии банку за перечисление задатков, а также затрат на мое прибытие из другого региона РФ для подачи заявки на участие в аукционе.

Таким образом, действия (бездействие) должностных лиц, входящих в состав аукционной комиссии, указывают на совершение административного правонарушения, установленного ч.3 ст. 7.32.4 КоАП РФ и заключаются в размещении недостоверной информации о проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. Например: такой информации, что на земельном участке имеется незаконная самовольно возведенная постройка, подлежащая сносу за счет арендатора (или другие варианты).

В соответствии с ч. 24 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации - 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.

Как следует из п.8 ч.8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации - 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 размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

За данные действия (бездействие) организатора аукциона частью 3 и частью 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ установлена административная ответственность.

Исходя из представленных мною нарушений, считаю действия организатора торгов, в лице Администрации Читинского района, незаконными, а проведенную процедуру недействительной.

Исходя из характера и оснований поступившей жалобы, жалоба Заявителя рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Рассмотрение жалобы назначено на 19.01.2024 в 10 часов 00 минут по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

19.01.2024 в адрес Управления поступило ходатайство организатора торгов об отложении рассмотрения жалобы. При этом запрашиваемые Уведомлением документы в адрес Управления направлены не были.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № ФЗ-135 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.

Рассмотрение жалобы назначено на 25.01.2024 в 14 часов 15 минут по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

Администрация муниципального района «Читинский район» (далее - администрация) представила следующие пояснения: 10.01.2024 г. на основании постановления Администрации № 2239 от 25.09.2023 проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:22:730801:2923 (лот № 2) посредством электронной площадки «РТС-тендер». Согласно протоколу о результатах аукциона № U22000044320000000093-3 от 11.01.2024 победителем был признан гр. Г....

17.01.2024 г. Администрацией был подготовлен договор аренды земельного участка № 33 6-А. На земельном участке с кадастровым номером 75:22:730801:2923 расположены объекты **не капитального строения (навесы)**. Согласно Протоколу проведения аукциона гр. Б... был участником аукциона, несмотря на выдвинутое им нарушение.

Администрация считает, что доводы жалобы гр. Бакшеева Ю.Н. необоснованными, так как объекты, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 75:22:730801:2923 не являются капитальным строением, а также не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

Также дополнительно сообщаем, что в Администрацию поступило устное обращение от гр. Г... А.В. о неоднократных звонках от участников данного аукциона с целью вымогательства денежных средств, в том числе и от гр. Б.... В связи с этим Администрацией была инициирована работа по выявлению нарушений прав гр. Г... А.В.

Комиссия Управления, рассмотрев доводы жалобы, выслушав лицо, участвующее в деле, установила следующее.

Администрацией муниципального района «Читинский район», руководствуясь статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 6 Закона Забайкальского края от 01 апреля 2009 года № 152-ЗЗК «О регулировании земельных отношений на территории Забайкальского края», **на электронной площадке РТС «Тендер» (<https://torgi.gov.ru/new/public>)** проведен Аукцион в электронной форме на основании постановления Администрации муниципального района «Читинский район» от «25» сентября 2023 г. № 2239.

Размещено извещение, в содержании которого, в числе прочего указано следующее относительно доводов рассматриваемой жалобы:

1. **Организатор аукциона:** Администрация муниципального района «Читинский

район» (г. Чита, ул. Ленина, 157; тел. 8 (3022) 32-00-91.

2. Дата и время начала приема заявок на участие в аукционе: с 10-00 по местному времени «4» декабря 2023 года.
3. Дата окончания приема заявок на участие в аукционе: до 17-00 по местному времени «2» января 2024 года.
4. **Время и место приема заявок на участие в аукционе:** заявки и документы претендентов на участие в торгах принимаются в электронной форме посредством системы электронного документооборота на сайте ЭП (<http://www.rts-tender.ru>), через оператора ЭП, в соответствии с регламентом ЭП.
5. **Дата и время определения участников аукциона:** «9» января 2024 года в 12-00 часов по местному времени по адресу: г. Чита, ул. Ленина, 157, 1 этаж, кабинет № 9.
6. Дата, время и место проведения аукциона: «10» января 2024 года в 15-00 часов по местному времени аукцион будет проводиться в порядке, определенном статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации на электронной площадке РТС «Тендер», размещенной на сайте <http://www.rts-tender.ru> в сети Интернет.
7. **Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:** осмотр земельного участка на местности осуществляется с даты начала приема заявок на участие в аукционе до даты окончания срока приема заявок на участие в аукционе в рабочее время по письменному заявлению заинтересованного лица, поданного Организатору аукциона. Такое заявление должно быть подано не позднее, чем за один рабочий день до даты окончания срока приема заявок на участие в аукционе.
8. **Решение об отказе в проведении аукциона принимается** Организатором аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте Организатором аукциона в течение 3 (трех) дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение 3 (трех) дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона извещает участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвращает его участникам внесенные задатки. **Лот №2:**

2.1.1 Предмет аукциона – право заключения договора аренды на земельный участок, расположенный на территории муниципального района «Читинский район», государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 75:22:730801:2923, площадью 165 117 кв. м, расположенный по адресу: Забайкальский край, Читинский район, сроком на 10 лет.

2.1.2 Сведения о земельном участке:

Земельный участок расположен в границах сельского поселения «Сивяковское», Читинского района Забайкальского края.

1) в районе расположения земельного участка отсутствуют централизованные канализационные и водопроводные сети, в связи с чем, для водоснабжения объекта необходимо использовать водокачки, привозную воду или воду из собственного источника водоснабжения – скважины; а для водоотведения – водонепроницаемый выгреб;

2) отсутствует возможность подключения объектов к централизованному теплоснабжению по причине отсутствия тепловых сетей в районе расположения земельного участка;

3) имеется возможность подключения объектов к сетям энергоснабжения.

2.1.3 Обременения земельного участка: отсутствуют.

2.1.4 Ограничения использования земель: отсутствуют.

2.1.5 Разрешенное использование земельного участка: для сельскохозяйственного производства.

2.1.6 Начальная (минимальная) цена права заключения договора аренды земельного участка, выраженная в ежегодной величине арендной платы, составляет 22 670 руб. (двадцать две тысячи шестьсот семьдесят рублей)

2.1.7 «Шаг аукциона»: 680 руб. 1 коп (шестьсот восемьдесят рублей десять копеек).

2.1.8 Размер задатка для участия в аукционе: 4534 руб. (четыре тысячи пятьсот тридцать четыре рубля).

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в числе которых: **сведения о предмете аукциона** (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, **об ограничениях этих прав**, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), 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 информации дежурной кадастровой карты, комиссией Управления действительно усматривается наличие на земельном участке каких-либо объектов, которые схематично изображены. Представителем администрации на заседании комиссии не отрицается факт нахождения на земельном участке неких объектов, не отраженных в извещении, **с акцентом на то, что данные объекты (сарай и навес) – объектами недвижимости не являются.**

Иных доказательств ни заявителем, ни администрацией комиссии Управления представлено не было.

Поскольку доказательства наличия на земельном участке именно объектов недвижимости у комиссии Управления отсутствуют, то нарушение требований п/п 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ со стороны организатора торгов не подтверждаются.

При этом, комиссией Управления установлен факт нарушения организатором торгов подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в части не размещения в извещении сведений в полном объеме о предмете аукциона.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, 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.

При этом, представителем администрации комиссии Управления пояснено то, что неуказание организатором торгов о наличии временных построек на земельном участке заявителю жалобы никоим образом это не помешало подать заявку и активно участвовать в торгах.

Из содержания ПРОТОКОЛА О РЕЗУЛЬТАТАХ АУКЦИОНА № U22000044320000000093-3 от 11.01.2024 комиссия усмотрела, что заявитель жалобы действительно не только подал заявку для участия в торгах, но и принял в них активное участие, поднимая цену, но не стал победителем.

Поскольку жалоба заявителем подана фактически в день подведения итогов проведения торгов, Комиссией Управления в действиях заявителя жалобы, направленной в адрес Управления, усматриваются признаки злоупотребления правом.

Согласно частям 3, 4 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Частью 1 статьи 10 ГК РФ установлено, что 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 использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Поскольку заявитель жалобы подал заявку на участие в торгах, принял участие на равных правах со всеми участниками, но не победил, с целью недопущения нарушения прав лица, выигравшего торги, принимая во внимание принцип недопущения осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, Комиссия Управления приняло решение предписание организатору торгов не выдавать.

На основании изложенного, руководствуясь частью 17, 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23, Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» комиссия:

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Б... обоснованной.
2. Признать Администрацию муниципального района «Читинский район» нарушившей подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Предписание не выдавать.
4. Передать материалы жалобы должностному лицу Забайкальского УФАС России для привлечения должностных лиц администрации муниципального района «Читинский район» к административной ответственности.

В соответствии со статьей 52 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного

органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения. Решение территориального антимонопольного органа может быть также обжаловано в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.