

<...>

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/18.1-1213/2023

Резолютивная часть решения оглашена 12 октября 2023 г. Барнаул

В полном объеме решение изготовлено 17 октября 2023

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

К<...> – заместителя руководителя управления, начальника отдела контроля закупок,

Члены Комиссии:

К<...> – начальника отдела контроля органов власти;

Б<...>– главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти,

С участием представителей:

от заявителя К<...> – явился уведомлен;

от организатора торгов – администрации Тюменцевского района Алтайского края (ИНН 2282001814, ОГРН 1022202563525) – П<...> (по доверенности),

рассмотрев жалобу К<...>(вх. № 10467-ЭП/23 от 03.10.2023) на действия организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов,

площадью 4231 кв.м., с кадастровым номером 22:52:140013:379, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, муниципальный район Тюменцевский, сельское поселение Шарчинский сельсовет, село Шарчино, переулок Мостовой, земельный участок 1а (извещение № [21000012240000000022](#), лот №2), в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба К<...> (вх. № 10467-ЭП/23 от 03.10.2023) на действия организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, площадью 4231 кв.м., с кадастровым номером 22:52:140013:379, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, муниципальный район Тюменцевский, сельское поселение Шарчинский сельсовет, село Шарчино, переулок Мостовой, земельный участок 1а (извещение № [21000012240000000022](#), лот №2).

Из содержания жалобы следует, что заявка заявителем подана заявка на участие в оспариваемом аукционе, которая признана соответствующей требованиям документации. При этом, по мнению заявителя, организатором торгов нарушен п. 8 пп. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а также пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. Из содержания заявления следует, что информация об объекте, расположенном на земельном участке по лоту № 2 не указана в аукционной документации. Данные объекты на земельном участке не позволяют пользоваться земельным участком в полной мере, существуют ограничения в пользовании, а соответственно и в правах на пользование земельным участком.

На заседание Комиссии УФАС заявитель не явился, к ВКС не подключился, явку представителей не обеспечил.

От организатора торгов поступили письменные пояснения.

На заседании Комиссии УФАС представитель организатора торгов пояснил, что на момент выставления на торги земельного участка по лоту № 2 сведения о том, что на земельном участке находятся сооружения (самовольные постройки) у организатора торгов отсутствовали. Согласно сведениям из ЕГРН, полученным по запросу организатора торгов от 21.06.2023 на указанном земельном участке по

лоту № 2 объекты недвижимости, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, не зарегистрированы. Организатор торгов осмотр земельного участка не проводил, предполагает наличие на земельном участке самовольной постройки.

Изучив предоставленные сторонами доказательства и документы, имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

23.08.2023 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение [№21000012240000000022](#), лот №2 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, площадью 4231 кв.м., с кадастровым номером 22:52:140013:379, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, муниципальный район Тюменцевский, сельское поселение Шарчинский сельсовет, село Шарчино, переулок Мостовой, земельный участок 1а с видом разрешенного использования «Для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции».

Дата и время начала подачи заявок - 24.08.2023 10:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 25.09.2023 10:00 (МСК+4).

Дата проведения торгов - 27.09.2023 10:00 (МСК+4).

Согласно [подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11](#) Земельного кодекса 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](#) настоящего Кодекса, 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 Российской Федерации.

В [пункте 10 части 1 статьи 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации

Федерации установлено, что под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением не капитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замещение, покрытие и другие).

В соответствии с [пунктом 1 статьи 130](#) Гражданского кодекса к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного, строительства.

Согласно [пункту 1 статьи 131](#) Гражданского кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Из вышеуказанных норм следует, что указанные в [подпункте 8 пункта 8 статьи 39.11](#) Земельного кодекса здания, сооружения, объекты незавершенного строительства должны быть не только расположены на земельном участке, но и факт их нахождения должен быть подтвержден документально.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) земельный участок с кадастровым номером из земель населенных пунктов, площадью 4231 кв.м., с кадастровым номером 22:52:140013:379, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, муниципальный район Тюменцевский, сельское поселение Шарчинский сельсовет, село Шарчино, переулок Мостовой, земельный участок 1, поставлен на кадастровый учет 29.05.2023 года. В ЕГРН сведения о зарегистрированных правах отсутствуют, сведения о праве (бесхозяйное имущество) не зарегистрировано, сведения о правопритязаниях не зарегистрировано.

При этом, из предоставленных заявителем фотоматериалов, прикрепленных фотографий к извещению на сайте <https://torgi.gov.ru>

Комиссия УФАС, публичной кадастровой карты усматривается, что на земельном участке по лоту № 2 находится строение. Как пояснил представитель организатора торгов *предположительно* самовольная постройка.

Однако на дату рассмотрения жалобы Комиссия УФАС не располагает документами, подтверждающими, что объект, расположенный на земельном участке по лоту № 2 является капитальным строением и принадлежит каким либо лицам на каком либо праве.

Подпунктом 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать 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).

При рассмотрении дела Комиссией УФАС изучено извещение о проведении аукциона и установлено, что в нарушение требований [пп. 4 п. 21 ст. 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона не содержит сведений относительно строения, расположенного на земельном участке по лоту № 2.

Детальное и достоверное описание лота торговой процедуры может быть получена заинтересованным лицом лишь у организатора торгов, который должен обеспечивать возможность как ознакомления с самим предметом торгов, так и с правоустанавливающими документами. Сообщение о проведении аукциона призвано информировать их потенциальных участников о том, какое имущество выставляется на торги, соответственно, в нем должно быть в общем виде полно, объективно, достоверно и подлинно описано соответствующее имущество, выставляемое на торги.

Комиссия полагает, что в рассматриваемом деле, данная информация

является существенной и подлежит указанию в информационном сообщении о проводимом аукционе. Доказательств обратного, Организатором торгов в материалы дела не представлено.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства в совокупности, Комиссия УФАС признает жалобу в указанной части обоснованной, а Организатора торгов нарушившим требования [пп. 4 п. 21 ст. 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции 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 п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

При этом, Комиссия УФАС отмечает, что обжалование положений документации о проведении торгов допускается исключительно **до окончания срока подачи заявок**, поскольку такой подход, во-первых, обеспечивает равенство всех участников закупки в правах на обжалование положений закупочной документации, а во-вторых, предотвращает злоупотребление правом со стороны недобросовестных участников закупки, которые, ознакомившись с условиями закупки и документации, выразили согласие с ними путем подачи заявки, что является конклюдентными действиями, а затем, после истечения срока подачи заявок обратились антимонопольный орган с жалобой на данные условия.

В свою очередь, обжалование положений документации после окончания срока подачи заявок необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников закупки, которые подали заявки в соответствии с условиями документации.

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 закупочную процедуру.

Комиссия УФАС рассматривая вопрос о целесообразности выдачи предписания установила, что победителем торгов по лоту № 2 признан <...>, предпоследнее предложение - <...>.

Таким образом, заявитель не является победителем по лоту № 2, в связи с чем, его права и интересы не могут быть затронуты рассматриваемыми по делу действиями организатора торгов.

На основании изложенного, Комиссия УФАС приходит к выводу о нецелесообразности выдачи предписания.

Руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> – обоснованной.
2. Предписание не выдавать.
3. Передать материалы жалобы должностному лицу УФАС по Алтайскому краю для принятия решения о привлечении виновных лиц к административной ответственности по ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

2023-7503