

**Заявитель:**

Чуканов Д.И.

ул. им. Константина Образцова,  
д. 6, корп. 1, кв. 11, г. Краснодар,  
350062  
d.chukanov2012@gmail.com

**Организатор торгов:**

Управление имущественных  
отношений администрации  
муниципального образования  
Динской район

ул. Красная, 53, ст. Динская,  
353204  
dinsk\_uizo@bk.ru  
dinsk\_zem@bk.ru

**Электронная площадка:**

АО «Сбербанк-АСТ»

Большой Саввинский переулок,  
д. 12, стр. 9, г. Москва, 119435  
info@sberbank-ast.ru  
ko@sberbank-ast.ru

**Решение**

**по делу № 023/10/18.1-5338/2023 по результатам рассмотрения  
жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения  
договоров**

26 октября 2023 года г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов №2 (далее - комиссия) в составе:

Председатель комиссии:

Кошелева И.А. - Врио руководителя Управления;

Члены комиссии:

Расаднев А.В. - специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Управления;

Сангаджиева Э.Б. - специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Управления,

в присутствии с использованием системы видеоконференцсвязи представителей Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район Хахуцкой Оксаны Григорьевны (доверенность № 10.01-08/16680 от 24.10.2023), Красноутской Светланы Юрьевны (доверенность № 10.01-08/8162 от 10.05.2023), Тимофеевой Татьяны Евгеньевны (доверенность № 10.01-08/13587 от 18.08.2023),

в отсутствии надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы Чуканова Дмитрия Ивановича,

рассмотрев жалобу Чуканова Д.И. (вх. № 37076/23 от 18.10.2023) на действия (бездействие) организатора торгов - управления имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район при организации и проведении торгов посредством аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской муниципальный район, Старомышастовское сельское поселение, станция Старомышастовская, улица Крижжановского, 102А/1, площадью 4913 кв. м, с кадастровым номером 23:07:0401036:571,

форма собственности: не разграничена, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (лот № 14) (извещение № 22000155230000000036 опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru>),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю (далее - Краснодарское УФАС России) поступила жалоба Чуканова Д.И. (вх. № 37076/23 от 18.10.2023) на действия (бездействие) организатора торгов - управления имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район при организации и проведении торгов посредством аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской муниципальный район, Старомышастовское сельское поселение, станица Старомышастовская, улица Крижжановского, 102А/1, площадью 4913 кв. м, с кадастровым номером 23:07:0401036:571, форма собственности: не разграничена, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (лот № 14) (извещение № 22000155230000000036 опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru>).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось 26 октября 2023 года в 11 часов 00 минут (мск) посредством видеоконференцсвязи.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) 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 18.07.2011г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно доводам жалобы, заказчик необоснованно отказал заявителю в возврате задатка.

Заказчик доводам жалобы возражает, считает их несостоятельными, просит признать жалобу необоснованной; письменная позиция заказчика приобщена к материалам дела.

Комиссией в ходе рассмотрения дела № 023/10/18.1-5338/2023 установлено следующее.

Организатором торгов на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru> размещена информация о проведении процедуры № SBR012-2306280120, на сайте <https://torgi.gov.ru> - извещение № 22000155230000000036.

Дата и время начала подачи заявок - 29.06.2023 09:00 (мск).

Дата и время окончания подачи заявок - 28.07.2023 16:12 (мск).

Дата проведения торгов - 02.08.2023 10:00 (мск).

Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже земельных участков расположенных на территории муниципального образования Динской район № 16 от 31.07.2023 Чуканов Д.И. признан единственным участником аукциона по лоту № 14.

Сумма задатка - 1 944 728,80 руб.

В извещении о проведении электронного аукциона по продаже земельных участков, размещенном на сайте <https://torgi.gov.ru> при описании лота № 14 указана следующая информация: «Ограничения прав земельного участка. Земельный участок расположен в зонах с особыми условиями использования территории: «Часть (контур 4) водоохранной зоны реки Кочеты на участке с. Красносельское Динского района – х. Ленинский Тимашевского района Краснодарского края (всего контуров 4)», реестровый номер: 23:07-

6.750, «Часть (контур 4) прибрежной защитной полосы реки Кочеты на участке с. Красносельское Динского района – х. Ленинский Тимашевского района Краснодарского края (всего контуров 4)», реестровый номер: 23:07-6.236.

Обременения правами третьих лиц: в случае, если на земельном участке расположен линейный объект, в отношении которого охранная зона не установлена, в соответствии с действующим законодательством, покупателю земельного участка необходимо обеспечивать беспрепятственный доступ представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта в целях обеспечения его безопасности».

Согласно извещению для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка и опись представленных документов;

2) документ, удостоверяющий личность заявителя (для граждан);

3) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявкой обращается представитель заявителя;

4) документ, подтверждающий внесение задатка.

Чукановым Д.И. внесен задаток в размере 1 944 728,80 руб.

Вместе с тем, в Динской районный суд Краснодарского края 18.07.2023 поступило исковое заявление Радченко Н.А. о снятии земельного участка с кадастрового учета.

Определением Динского районного суда Краснодарского края от 24.07.2023 по делу № 2-3621/2023 на земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской муниципальный район, Старомышастовское сельское поселение, станица Старомышастовская, улица Крижжановского, 102А/1, площадью 4913 кв. м, с кадастровым номером 23:07:0401036:571, форма собственности: не разграничена, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного

использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) наложен арест.

Согласно п. 20.1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка, не соответствующих условиям, предусмотренным извещением о проведении аукциона, а также сведениям, содержащимся в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе, в случае, если аукцион признан несостоявшимся, или в протоколе о результатах электронного аукциона.

Как следует из пункта 4.1 проекта договора купли-продажи земельного участка, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru> продавец продает по настоящему Договору Участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора Продавец и Покупатель не могли не знать.

В соответствии с пунктом 12 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 11 настоящей статьи, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, 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, подписанный проект договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо подписанный проект договора аренды такого участка.

Комиссией установлено, что определение Динского районного суда Краснодарского края от 24.07.2023 по делу № 2-3621/2023 поступило в Управление имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район 01.08.2023 (вх. № 10.01-07/6459 от 01.08.2023).

Кроме того, согласно статье 141. ГПК РФ заявление об обеспечении иска рассматривается в день его поступления в суд без извещения ответчика, других лиц, участвующих в деле. О принятии мер по обеспечению иска судья или суд выносит определение.

Таким образом, 31.07.2023, т. е. на дату составления протокола

рассмотрения заявок на участие в аукционе № 16 организатору торгов не было известно о наложении ареста на земельный участок с кадастровым номером 23:07:0401036:571, являющегося предметом аукциона.

В соответствии с пунктом 18 статьи 39.12 ЗК РФ в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Пунктом 21 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»).

Таким образом, обязанность возврата задатка единственному участнику аукциона напрямую в гражданском и земельном законодательстве не предусмотрена.

При этом комиссия Краснодарского УФАС России учитывает, что в настоящее время заявитель не утратил право на заключение договора купли-продажи земельного участка, в случае снятия судом обеспечительных мер в виде ареста договор купли-продажи будет заключен.

С учетом установленных обстоятельств, комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности доводов заявителя.

Исходя из изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия,

## РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Чуканова Д.И. (вх. № 37076/23 от 18.10.2023) на действия (бездействие) организатора торгов - управления имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район при организации и проведении торгов посредством аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской муниципальный район, Старомышастовское сельское поселение, станица Старомышастовская, улица Крижжановского, 102А/1, площадью 4913 кв. м, с кадастровым номером 23:07:0401036:571, форма собственности: не разграничена, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (лот № 14) (извещение № 22000155230000000036 опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru>) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Краснодарского края в течении трех месяцев со дня вынесения решения.

Председатель комиссии И.А. Кошелева

Члены комиссии В.А. Расаднев

Э.Б. Сангаджиева

2023-33226