

Решение

Администрация Романовского района  
Алтайского края

## **РЕШЕНИЕ**

**По делу № 022/10/18.1-203/2024**

Резолютивная часть решения оглашена 04 марта 2024 г. Барнаул

В полном объеме решение изготовлено 07 марта 2024

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

Председателя Комиссии:

– заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок,

Членов Комиссии:

– главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

с участием представителей:

от заявителя – не явились, к ВКС не подключились;

от заказчика – Администрация Романовского района Алтайского края ( по доверенности,

рассмотрев жалобу (вх. № 1954-ЭП/24 от 22.02.2024) на действия организатора торгов – Администрации Романовского района Алтайского края при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, расположенных: Алтайский край, Романовский район, с. Гуселетово, примерно в 251 м на запад от здания школы, расположенного по адресу: Алтайский край, Романовский район, с. Гуселетово, ул. Захарова, д. 32, кадастровый номер 22:38:030501:1786 (лот №1);

Алтайский край, Романовский район, с. Гуселетово, примерно в 95 м к северо-западу от жилого дома, расположенного по адресу: Алтайский край, Романовский район, с. Гуселетово, ул. Октябрьская, д. 76, кадастровый номером 22:38:030501:1484 (лот №2) (извещение №22000014710000000077), в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба (вх. № 1954-ЭП/24 от 22.02.2024) на действия организатора торгов – Администрации Романовского района Алтайского края при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, расположенных: Алтайский край, Романовский район, с. Гуселетово, примерно в 251 м на запад от здания школы, расположенного по адресу: Алтайский край, Романовский район, с. Гуселетово, ул. Захарова, д. 32, кадастровый номер 22:38:030501:1786 (лот №1);

Алтайский край, Романовский район, с. Гуселетово, примерно в 95 м к северо-западу от жилого дома, расположенного по адресу: Алтайский край, Романовский район, с. Гуселетово, ул. Октябрьская, д. 76, кадастровый номером 22:38:030501:1484 (лот №2) (извещение №22000014710000000077).

Заявитель в своей жалобе указывает о нарушении п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, в связи с наличием объектов недвижимости на земельном участке, являющимся предметом аукциона №22000014710000000077.

По мнению Заявителя правомерное использование данных земельных участков невозможно в рамках действующего законодательства. Данные объекты должны быть подвергнуты оценке и дальнейшей продаже либо земельные участки должны быть освобождены от застройки.

Данные нарушения не позволили подать заявки на участие в торгах по данным лотам.

04.03.2024г. на заседание Комиссии УФАС заявитель не явился, явку представителя не обеспечил.

Представитель заказчика представил письменные возражения, и, среди прочего,

пояснил, что на земельных участках по лоту №1 с кадастровым номером 22:38:030501:1786 и по лоту №2 с кадастровым номером 22:38:030501:1484 имеются объекты - строения, которые не состоят на государственном кадастровом учете, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре объектов недвижимости (ЕГРН), правообладатели строений не установлены. Информация о наличии на земельных участках объектов и об отсутствии на них зарегистрированных прав, отражена в информационном сообщении и аукционной документации.

Изучив имеющиеся материалы и заслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия приходит к следующему выводу.

В соответствии с пп. 8 п. 8 ст. 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 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.

Исходя из представленных пояснений заказчика, согласно выписке из ЕГРН, сведений о зарегистрированных объектах недвижимости на земельных участках с кадастровым номером 22:38:030501:1786 и 22:38:030501:1484, не имеется.

Комиссия отмечает, что строения, сооружения должны быть не просто расположены на земельном участке, а напротив, факт их там нахождения должен иметь какое-либо правовое обоснование, позволяющее говорить о необходимости соблюдения прав лица, которому они принадлежат.

Вместе с тем, довод Заявителя о наличии на территории иных объектов никак не подтвержден.

Доказательств законного нахождения указанных объектов на земельных участках в материалах дела не имеется, следовательно, утверждать о нарушениях требований действующего земельного законодательства при размещении уполномоченным органом настоящего извещения оснований у Комиссии нет.

Кроме того, Комиссией УФАС установлено, что протокол о результатах аукциона размещен 21.02.2024, заявки на участие в аукционе по лоту № 1, № 2 подавались до 19.02.2024, действия организатора торгов (комиссии) по определению победителя заявителем не обжаловались.

Заявителем заявки на участие в аукционе №22000014710000000077 не подавались.

Согласно данному протоколу по лоту №1 подано 27 заявок на участие в аукционе, победителем признан, по лоту № 2 подано 18 заявок на участие в аукционе - аукцион признан несостоявшимся.

При этом стоит учитывать, что подавая заявку на участие в закупке, лицо в силу статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации конклюдентно соглашается с условиями закупочной документации и в условиях конкуренции действует как хозяйствующий субъект, осознающий все риски, сопутствующие экономической деятельности (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.06.2019 N Ф05-7284/2019 по делу N А40-124919/18).

В связи с изложенным, обжалование положений закупочной документации 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 закупочной документации до момента подачи своей заявки на участие в этой закупке, а попытавшегося обойти эти требования и впоследствии стремящегося сорвать закупочную процедуру.

Таким образом, права и законные интересы Заявителя не могут быть нарушены действиями Организатора торгов в рамках оспариваемых Торгов.

При таких обстоятельствах, учитывая положения ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия УФАС отмечает, что оспаривание положений документации, которые по мнению заявителя, противоречат действующему законодательству Российской Федерации, подлежали обжалованию до окончания срока подачи заявок.

Из совокупности имеющихся в распоряжении Комиссии УФАС документов,

Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода заявителя.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции",

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу необоснованной.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

Члены комиссии:

2024-2327