

## РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-7931/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

19.06.2024

г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председательствующего:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

«...»,

«...»

рассмотрев жалобу «...» (далее - Заявитель) на действия АО «ДОМ.РФ» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по продаже находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 2 700 кв. метров (кадастровый номер 23:49:0308002:7764), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, для жилищного и/или иного строительства (извещение № 22000034760000000766, лот № 1, далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке: <https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Заявителя, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению, в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанное лицо надлежащим образом извещено о дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие представителей Заявителя.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), 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 части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии 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.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ) и на основании решений Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, АО «ДОМ.РФ» осуществляет полномочия агента Российской Федерации в отношении находящихся в федеральной собственности земельных участков и объектов недвижимого имущества.

Пунктом 4 части 3 статьи 3 Федерального закона № 161-ФЗ для достижения указанных в частях 1 и 2 статьи 3 Федерального закона № 161-ФЗ целей и решения соответствующих задач АО «ДОМ.РФ» осуществляет продажу находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, либо, если такие объекты недвижимого имущества расположены на находящихся в федеральной собственности земельных участках, продажу этих объектов одновременно с

продажей, предоставлением в аренду указанных земельных участков.

В силу пункта 6 части 1 статьи 12.2 Федерального закона № 161-ФЗ АО «ДОМ.РФ» осуществляет продажу объектов недвижимого имущества способами, предусмотренными Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее Закон о приватизации), в том числе проводит аукционы по продаже находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества одновременно с продажей, предоставлением в аренду земельных участков, на которых расположены такие объекты, в соответствии со способами, установленными Законом о приватизации. Порядок организации и проведения продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме с учетом требований Закона о приватизации установлен Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860.

Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона Торги.

Согласно доводам жалобы Организатором торгов неправомерно выбран способ реализации земельного участка.

В обоснование своей позиции Заявитель ссылается на пункт 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), согласно которому 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.

Также Заявитель указывает, что наличие построек на земельном участке препятствует участию в Торгах.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и истребуемые антимонопольным органом материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Комиссией установлено, что Организатором торгов на официальном сайте для размещения торгов <https://torgi.gov.ru/new/public> 31.05.2024 размещено извещение № 22000034760000000766, лот №1 о проведении аукциона в электронной форме по продаже находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 2 700 кв. метров (кадастровый номер 23:49:0308002:7764), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в

границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, для жилищного и/или иного строительства.

Дата и время начала подачи заявок - 03.06.2024 09:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок - 01.07.2024 15:00 (МСК).

Дата проведения торгов - 05.07.2024 10:00 (МСК).

Относительно довода Заявителя о неправомерном способе реализации земельного участка Комиссия отмечает следующее.

Так, согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» АО «ДОМ.РФ» является единым институтом развития в жилищной сфере.

На основании части 10 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ постановлением Правительства Российской Федерации от 22.08.2008 № 632 «О Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации» образована Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, и утверждено Положение о Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (далее – Правительственная комиссия).

Правительственной комиссией принято решение о передаче АО «ДОМ.РФ» тридцати двух земельных участков, подлежащих образованию из находящегося в федеральной собственности земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:180, площадью 3 334 169 кв. метров, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ (протокол от 08.05.2018 № 4, с изменениями, внесенными протоколами от 29.10.2018 № 6, от 29.12.2023 № 8). В результате проведения кадастровых работ из исходного земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:180 были образованы тридцать два земельных участка (в том числе земельный участок с кадастровым номером 23:49:0308002:7764), которые в соответствии с распоряжением Росимущества от 27.03.2019 № 163-р переданы АО «ДОМ.РФ» по передаточному акту от 09.08.2019 № 04 4.

В силу части 8 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ решение Правительственной комиссии оформляется протоколом и является обязательным для исполнения органами государственной власти и организациями.

Организатором торгов 31.05.2024 объявлен аукцион по продаже находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 2 700 кв. метров (кадастровый номер 23:49:0308002:7764), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, для жилищного и/или иного строительства

(далее – Земельный участок), регистрационный номер торгов № А2179-15/2024

Реализуя полномочия агента Российской Федерации, АО «ДОМ.РФ» совершает сделки, указанные в статье 12.2 Федерального закона № 161-ФЗ, в том числе проводит аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности, в соответствии со статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, установленных статьей 16.1 Федерального закона № 161-ФЗ.

Заявитель в жалобе ссылается на положения пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ.

Вместе с тем Комиссия отмечает, специальным Федеральным законом № 161-ФЗ установлены особенности проведения аукционов в отношении земельных участков единого института развития в жилищной сфере.

Так, частью 16 статьи 16.1 Федерального закона № 161-ФЗ предусмотрено, что при проведении единым институтом развития аукционов по продаже земельных участков единого института развития, на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении земельных участков единого института развития **не применяются положения пунктов 4 - 7, подпунктов 3 и 9 пункта 8, пунктов 19 и 20 статьи 39.11 и пункта 3 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.**

Таким образом, ограничение, установленное частью 7 статьи 39.11 ЗК РФ не применяется к аукционам, проводимым Организатором и земельные участки, предназначенные для жилищного строительства, в отношении которых АО «ДОМ.РФ», осуществляет агентские полномочия, могут быть предметом аукциона по продаже.

При этом Заявитель на заседание Комиссии не явился, доказательств обратного не представил.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы в указанной части.

Относительно доводов жалобы о том, что наличие построек на земельном участке препятствует участию в Торгах Комиссия отмечает следующее.

В рассматриваемом случае к отношениям применимым законодательством является законодательство, регулирующее вопросы отчуждения объектов недвижимого имущества (с учетом принципа единства судьбы объектов недвижимости и земельных участков), а не Земельный кодекс Российской Федерации, устанавливающий порядок отчуждения на торгах свободных от объектов недвижимого имущества земельных участков (статьи 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что в извещении о проведении Торгов содержится подробная информация о самовольном и неправомерном использовании территории Земельного участка третьими лицами (правообладателями смежных земельных участков) с указанием незаконно занимаемых площадей Земельного участка.

Кроме того, в извещении о проведении Торгов приведена информация о

результатах проверки Управления Росреестра по Краснодарскому краю в рамках государственного земельного надзора, проведенной по обращению АО «ДОМ.РФ», о выдаче лицам, незаконно использующим территорию Земельного участка, предостережений о недопустимости нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации.

Кроме того, данные объекты не являются предметом Торгов.

То есть, снос или приведение в соответствие с параметрами, установленными Правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или обязательными требованиями к параметрам застройки, предусмотренными законодательством, осуществляется силами и средствами нового собственника.

Комиссия обращает внимание, что данные сооружения не поставлены на государственный кадастровый учет, сведения о правообладателе и документальном основании размещения указанного сооружения в границах земельного участка отсутствуют.

Также в соответствии с разъяснениями Росреестра от 02.12.2020 № 11-10517-АБ/20 при проведении продажи имущества способами, установленными Федеральным законом № 178-ФЗ, положения статей 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации не применяются.

Вместе с тем Комиссия также считает необходимым отметить, что в силу части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что к жалобе прикладываются документы, подтверждающие ее обоснованность. При этом жалоба должна содержать перечень прилагаемых к ней документов.

То есть, бремя доказывания при рассмотрении жалобы в контрольном органе возлагается на лицо, подавшее жалобу на соответствующие действия Организатора торгов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В свою очередь, в рассматриваемом случае Заявитель не приводит в жалобе доводов, обосновывающих нарушение его прав и законных интересов в части наличия на территории земельного участка незаконных построек.

Также содержание жалобы не подтверждает нарушение со стороны Организатора торгов действующего законодательства Российской Федерации о торгах в указанной части.

Таким образом, довод Заявителя не нашел документального подтверждения действительного (а не мнимого) нарушения прав Заявителя, поскольку достаточных и достоверных доказательств тому представлено не было.

Соответственно, довод Заявителя в рассматриваемом случае не находит своего подтверждения.

Комиссия отмечает, что Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных

доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

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 № 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.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 13.06.2024 № «...».

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.