

**Организатору торгов:
Комитету имущественных и земельных
отношений администрации
муниципального образования
город Донской**

ул. Октябрьская, д. 17,
мкр. Центральный, г. Донской,
Тульская область, 301764

<.....>

Заявителю: <.....>

<.....>

**РЕШЕНИЕ
по делу № 071/10/18.1-1002/2022**

Резолютивная часть решения оглашена «13» сентября 2022 года

В полном объеме решение изготовлено «16» сентября 2022 года

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее - Комиссия) в составе:

Заместитель председателя
Комиссии: <.....>

члены Комиссии: <.....>
<.....>

рассмотрев дело № 071/10/18.1-1002/2022 по жалобе <.....> (далее – Заявитель, <.....>) (вх. № 5995 от 06.09.2022) на действия комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования город Донской (далее – КИЗО АМО город Донской, Организатор торгов) при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 71:23:030104:624 площадью 1 087,0 кв. м., расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Тульская область, город Донской, мкр. Центральный, улица Герцена, в районе дома № 69 (извещение № 290722/1761863/01 от 29.07.2022, лот № 1) (далее – Аукцион) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), при участии посредством видеоконференцсвязи представителей Организатора торгов – начальника отдела земельных отношений КИЗО АМО город Донской <.....> и консультанта комитета по правовому обеспечению АМО город Донской <.....>, без участия Заявителя, извещенного надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее – Тульское УФАС России) поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Рассмотрение жалобы назначено и проведено 13 сентября 2022 года в 14 часов 00 минут по адресу: г. Тула, ул. Жаворонкова, д.2, каб. 30.

Доводы Заявителя сводятся к следующему.

<.....>, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) для участия в аукционе на приобретение права на заключение договора купли-продажи земельного участка общей площадью 1 087,0 кв. м, расположенного по адресу: Тульская область, город Донской, мкр. Центральный, улица Герцена, в районе дома № 69, кадастровый номер

71:26:030104:624, подано заявление главе администрации МО город Донской и внесен соответствующий задаток в обеспечение исполнения обязательств.

На официальном сайте <https://torgi.gov.ru> Организатором торгов 29.07.2022 опубликовано извещение о проведении аукциона, в том числе по указанному земельному участку.

Заявитель отмечает, что в нарушение положений п. 8 ч.8 ст. 39.11 ЗК РФ Организатор торгов разместил извещение о проведении аукциона на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, в связи с чем процедуру проведения аукциона и размещение информации о проведении торгов считает не соответствующими действующему законодательству.

Считает, что 02.09.2022, несмотря на нарушение процедуры, Организатором торгов проведен аукцион. Итоги аукциона в тот же день опубликованы в протоколах и размещены на сайте администрации муниципального образования город Донской.

В своей жалобе Заявитель также указал, что на сайте <https://torgi.gov.ru> при поиске данного лота на лицевой странице извещения фигурирует только лот № 2, а в печатной форме извещения отображаются два лота.

Учитывая изложенное, Заявитель просит признать действия Организатора торгов нарушающими положения п. 8 ч.8. ст. 39.11 ЗК РФ, отменить результаты аукциона и привлечь Организатора торгов к административной ответственности.

Организатор торгов представил письменные возражения на жалобу (вх. № 42-ЭП/22 от 13.09.2022), в которых поясняет следующее.

Основанием для проведения торгов в форме открытого аукциона (извещение № 290722/1761863/01 от 29.07.2022, лот № 1) по продаже земельного участка с кадастровым номером 71:26:030104:624, площадью 1 087,0 кв. м., расположенного: Тульская область, г.город Донской, мкр. Центральный, ул. Герцена, в районе дома № 69, с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства» явилось поступившее заявление г р .<.....> о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на торгах. В ходе рассмотрения заявления направлен запрос на предоставление сведений из ЕГРН. В соответствии с выпиской из ЕГРН от 21.06.2022 в пределах вышеуказанного земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 71:26:000000:9663 – водовод, принадлежащий на праве собственности администрации муниципального образования город Донской, информация о котором была указана в извещении о проведении аукциона.

Поскольку объекты капитального строительства, находящиеся в собственности физических или юридических лиц в границах земельного участка с кадастровым номером 71:26:030104:624 отсутствовали, у Организатора торгов оснований, исключающих возможность проведения аукциона в отношении земельного участка не имелось.

Порядок и организация проведения аукциона утверждены постановлениями администрации МО город Донской от 22.03.2022 № 211 «Об утверждении Положения о Комиссии по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков, аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования город Донской» и 15.08.2022 № 954 «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования город Донской от 22.03.2022 № 211 «Об утверждении Положения о Комиссии по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков, аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования город Донской».

На официальном сайте для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> Организатором торгов 29.07.2022 опубликовано извещение о проведении Аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка.

Краткая информация об Аукционе:

Дата начала подачи заявок: 29.07.2022

Дата окончания подачи заявок: 26.08.2022.

Дата рассмотрения заявок: 26.08.2022.

Дата и время проведения аукциона: 02.09.2022 в 12.00.

Предмет Аукциона: лот № 1 – право заключения договора купли-продажи на земельный участок с кадастровым номером 71:26:030104:624 площадью 1 087,0 кв.м, расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Тульская область, город Донской, мкр. Центральный, улица Герцена, в районе дома № 69. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Итоги аукциона подведены 02.09.2022 (протокол заседания комиссии по подведению итогов аукциона от 02.09.2022 № 2). Победителем признан Агмадян Р.М. как единственный участник аукциона по лоту № 1.

Комиссия, изучив материалы дела № 071/10/18.1-398/2022, исследовав обстоятельства, документы и пояснения лиц, представленные в материалы дела, в соответствии с действующим законодательством, в пределах доводов жалобы Заявителя, а также возражений лиц, установила следующее.

В соответствии с правилами 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 или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 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 (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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.

Часть 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения: монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции; недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

Согласно статье 3 Закона о защите конкуренции указанный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные

фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В соответствии с пунктом 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 "О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства" закон о защите конкуренции формулирует требования для хозяйствующих субъектов при их вступлении в гражданско-правовые отношения с другими участниками гражданского оборота.

Пунктом 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция – это соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В пункте 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что признаками ограничения конкуренции являются: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Земельный участок с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства» не предусматривает возможность его коммерческого использования, в связи с чем участие в оспариваемых Заявителем торгах не могли принимать хозяйствующие субъекты.

Согласно аукционной документации, предметом торгов по лоту № 1, на участие в котором <.....> была подана заявка, является право на заключение договора купли-продажи земельного участка с установленным видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Земельный участок находится в территориальной зоне Ж1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Одним из принципов земельного законодательства согласно пункту 8 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно части 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Таким образом, земельным законодательством Российской Федерации предусмотрено, что земельные участки должны использоваться согласно их целевому назначению, принадлежности к той или иной категории и разрешенному использованию.

Согласно п. 8 ст. 39.14. Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд (за исключением случаев, если в соответствии с федеральными законами или законами субъекта Российской Федерации предусмотрено право отдельных категорий граждан на приобретение земельных участков для указанных целей в первоочередном или внеочередном порядке), гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности осуществляется с учетом особенностей, установленных [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса.

Согласно п.7. ст. 39.18. Земельного кодекса Российской Федерации в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих

заявлений принимает решение:

1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, порядок его проведения регулируются ст.ст. 39.11. и 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации.

В частности, согласно пп. 8 п. 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, 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.

Согласно представленной в УФАС России по Тульской области филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Тульской области выписке от 08.09.2022 из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: земельный участок с кадастровым номером 71:23:030104:624 площадью 1 087,0 кв. м., расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Тульская область, город Донской, мкр. Центральный, улица Герцена, в районе дома № 6 9 , на земельном участке отсутствуют здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

Учитывая вышеизложенное, Организатором торгов на законных основаниях проведены торги в форме открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи вышеуказанного земельного участка.

Кроме того, предоставленное гражданину земельным законодательством право для осуществления индивидуального жилищного строительства не наделяет такого гражданина признаками хозяйствующего субъекта, а саму деятельность по индивидуальному жилищному строительству не позволяет считать экономической деятельностью.

Антимонопольный орган полномочен рассматривать жалобы и принимать по ним решения об обнаружении и пресечении антимонопольного нарушения лишь в случае совершения хозяйствующим субъектом либо соответствующим органом действий (бездействия), которые приводят либо могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В связи с тем, что целью предоставления земельного участка является индивидуальное жилищное строительство, возникающие между участниками торгов и Организатором торгов отношения не влияют на конкуренцию на товарных рынках и не относятся к сфере антимонопольного регулирования. Предметом открытого аукциона являлось право на заключение договора купли-продажи земельного участка для индивидуального жилищного строительства, реализация которого не может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Изложенный Заявителем довод об отсутствии лота № 1 на официальном сайте своего подтверждения не нашел. Организатором торгов в целях проведения торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 71:23:030104:624 площадью 1 087,0 кв. м., расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Тульская область, город Донской, мкр. Центральный, улица Герцена, в районе дома № 69 опубликовано извещение № 290722/1761863/01 от 29.07.2022, лот № 1 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> в установленном законом порядке.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области

РЕШИЛА:

Признать жалобу <.....> на действия комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования город Донской при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 71:23:030104:624 площадью 1 087,0 кв. м., расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Тульская область, город Донской, мкр. Центральный, улица Герцена, в районе дома № 69 (извещение № 290722/1761863/01 от 29.07.2022, лот № 1), необоснованной.

Уведомить Заявителя и Организатора торгов о принятом по жалобе решении.

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

Заместитель председателя
Комиссии:

<.....>

Члены комиссии:

<.....>

<.....>