

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Вологодской области**

160035, г. Вологда, ул. Пушкинская, 25, телефон: (8172) 72-99-70

факс: (8172) 72-46-64, e-mail: to35@fas.gov.ru

<...>

Комитет по управлению имуществом

города Череповца

kui@cherepovetscity.ru

Комитет по регулированию контрактной

системы Вологодской области

kgz@gz.gov35.ru

ГКУ ВО «Центр закупок»

cz@cz.gov35.ru

РЕШЕНИЕ № 035/10/18.1-414/2024

31 мая 2024г.
Вологда

Г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия), в составе:

Смышляева И.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, председатель Комиссии;

Шпякина М.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член Комиссии;

Косоногова Е.А. – старший специалист 1 разряда Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член Комиссии,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу <...> на действия Комитета по управлению имуществом города Череповца, Комитета по регулированию контрактной системы Вологодской области, КУ ВО «Центр закупок» при проведении аукциона в электронной форме на право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:21:0102005:1228 площадью 1427 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Вологодская область, город Череповец, ул. Центральная (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения 22000062030000000042, лот № 3),

в присутствии представителей Комитета по управлению имуществом города Череповца, Комитета по регулированию контрактной системы Вологодской области, КУ ВО «Центр закупок», в отсутствие <...>, уведомленной надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению жалоба (вх № 3831-ЭП/23 от 24.07.2023) <...> (далее – Заявитель) на действия Комитета по управлению имуществом города Череповца, Комитета по регулированию контрактной системы Вологодской области, КУ ВО «Центр закупок» (далее – Организаторы торгов) при проведении аукциона в электронной форме на право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:21:0102005:1228 площадью 1427 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Вологодская область, город Череповец, ул. Центральная (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения 22000062030000000042, лот № 3; далее соответственно – земельный участок, аукцион, торги).

Заявитель считает незаконным проведение настоящих торгов в силу следующих обстоятельств:

1. на территории земельного участка, расположен другой земельный участок, о котором в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения;
2. наличие на территории земельного участка здания (строения), которые не передаются по закону победителю аукциона;
3. извещение о проведении аукциона не содержит все вспомогательные и условно-разрешенные виды использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

В соответствии с уведомлением Управления от 24.05.2024 № 1495/24 рассмотрение жалобы назначено на 31.05.2024. Уведомление, жалобы размещены на сайте <http://www.torgi.gov.ru>.

Жалоба рассмотрена посредством использования системы видеоконференц-связи. Решение по жалобе принято 31.05.2024.

От Организаторов торгов поступили письменные возражения, поддержанные на заседании Комиссии, согласно которым они считают жалобу необоснованной по основаниям, изложенным в возражениях.

Комиссия, изучив представленные материалы и документы, заслушав пояснения представителей Организаторов торгов, установила следующее.

Порядок организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка определен нормами Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Комитетом по управлению имуществом города Череповца принято распоряжение от 30.10.2023 № 114р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка».

11.04.2024 на официальном сайте ГИС ТОРГИ <http://torgi.gov.ru> размещено извещение о проведении торгов.

В соответствии с извещением о проведении торгов на аукцион выставляется:

Предмет аукциона: Лот 3 - Право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:21:0102005:1228 площадью 1427 кв. м, разрешенное использование: склады, складские площадки, хранение автотранспорта, объекты дорожного сервиса, местоположение: Российская Федерация, Вологодская область, город Череповец, ул. Центральная.

Объект аукциона (сведения о земельном участке): Право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:21:0102005:1228 площадью 1427 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Вологодская область, город Череповец, ул. Центральная.

Местоположение: Российская Федерация, Вологодская область, г. Череповец, ул. Центральная.

Площадь: 1427 кв. м.

Кадастровый номер: 35:21:0102005:1228.

Права на земельный участок: государственная собственность до разграничения.

Разрешенное использование: склады, складские площадки, хранение автотранспорта, объекты дорожного сервиса,

Участок находится в территориальной зоне П-2.

Проект планировки и проект межевания территории не утвержден.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Информация о максимальных 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): параметры разрешенного строительства: предельное количество этажей – в соответствии требованиями технических регламентов,, максимальный процент застройки в границах земельного участка – в соответствии с заданием на проектирование с соблюдением требований технических регламентов, нормативно-

правовых документов в области градостроительства, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.

Согласно рекомендации Управления архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца: предельное количество этажей - 3, максимальный процент застройки

в границах земельного участка – 70%, минимальный процент застройки в границах участка – 8% (скан-копия письма от 02.10.2023 № 2023/08-04-05/1496 прилагается).

Иные показатели установлены градостроительным планом земельного участка от 02.08.2023 № РФ-35-2-21-0-00-2023-0263-0.

Ограничения, обременения прав (при наличии): отсутствуют.

Ограничения и обременения: земельный участок находится зоне с особыми условиями использования территории «Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Череповец» (III подзона), реестровый номер: 35:00-6.256, частично

в охранной зоне инженерных сетей.

В границах земельного участка находятся деревянные строения, металлическое сооружение, металлическое ограждение, будка для собаки, насыпи щебня. Начальный размер годовой арендной платы земельного участка рассчитан без учета находящегося на нем имущества.

Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования настоящего извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения): (скан копии писем прилагаются)

- электроснабжение – письмо № 4133/3-5 МУП г. Череповца «Электросеть», письмо от 13.06.2023 № 68 ООО «Череповецкая электросетевая компания», письмо от 19.09.2023 № 7-6-1-4/01829 АО «Вологодская областная энергетическая компания»;

- водоснабжение и водоотведение – письмо от 19.05.2023 № 22-05-20/3807 МУП «Водоканал», плата за подключение (технологическое присоединение) объектов на 2024 год определяется в соответствии с Приказом Департамента ТЭК и ТР Вологодской области № 15-р от 06.03.2024 «Об установлении ставок тарифов для расчета платы за подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства

к централизованной системе холодного водоснабжения Муниципального унитарного предприятия Череповца «Водоканал» (МУП «Водоканал»)» и Приказом Департамента ТЭК и ТР Вологодской области № 14-р от 06.03.2024 «Об установлении ставок тарифов для расчета платы за подключение (технологическое присоединение) заявителей

к централизованной системе водоотведения Муниципального унитарного предприятия Череповца «Водоканал» (МУП «Водоканал»);

- газоснабжение – письмо от 28.09.2023 № ИСХ-ВВ-ЧР-25938 АО «Газпром газораспределение Вологда»;

- теплоснабжение – письмо от 18.05.2023 № 3710/04-8/23 ООО «Газпром теплоэнерго Вологда»;

- сети связи – технические условия от 17.05.2023 № 01/1711763/23 ПАО «Ростелеком».

Срок аренды: 4 года 10 месяцев.

Начальная цена предмета аукциона (размер годовой арендной платы):

166 000 руб.

Шаг аукциона: 4 900 руб.

Размер вносимого задатка: 20% начальной цены предмета аукциона 33 200 руб.

Сведения о предыдущих извещениях (сообщениях):
извещение № 22000028730000000345.

В жалобе Заявитель указал на то, что после осмотра земельного участка выявлено, что он включает в себя другой объект недвижимости - земельный участок с кадастровым номером 35:21:0102005:188, площадью 1 000 кв.м., местоположение: Вологодская область, г. Череповец, ул. Центральная, который является собственностью других лиц, однако сведений о данном объекте в аукционной документации организатором аукциона не представлено, в извещении отсутствуют какие-либо сведения об этом, также в аукционной документации не указаны сведения о том, как будет осуществляться доступ к земельному участку, являющемуся предметом аукциона, имеется ли в таком случае сервитут, позволяющий беспрепятственно пользоваться данным земельным участком.

В соответствии с подпунктом 18 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлен перечень сведений, который должен быть указан в извещении о проведении аукциона, включающий в том числе 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).

Из пояснений Комитета по управлению имуществом города Череповца следует, что земельный участок образован путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 35:21:0102005:188 и 35:21:0102005:1219 в соответствии со схемой расположения земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденной распоряжением Комитета по управлению имуществом города Череповца № 584рз от 14.04.2023.

Согласно пункту 2 статьи 11.2 ЗК РФ земельные участки, из которых при перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Исходные земельные участки с кадастровыми номерами 35:21:0102005:188 и 35:21:0102005:1219 будут сняты с государственного кадастрового учета с даты государственной регистрации права аренды на земельный участок. Земельные участки с кадастровыми номерами 35:21:0102005:188 и 35:21:0102005:1219 не являются предметом торгов и (или) какого-либо договора.

Содержание извещения о проведении аукциона с учетом заявленного довода не противоречит положению норм земельного законодательства.

Ввиду указанных обстоятельств, довод Заявителя о нахождении на территории земельного участка иного земельного участка и об отсутствии в извещении о проведении аукциона соответствующих сведений является необоснованным.

Вторым нарушением процедуры организации и проведения аукциона, по мнению Заявителя, стал факт наличия на территории земельного участка нескольких строений, о наличии которых было сообщено в аукционной документации. Из материалов публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egr365.org, следует, что на земельном участке расположено несколько сооружений, но при этом Организаторы торгов не указали на каком праве данные строения перейдут победителю аукциона.

Таким образом, Организаторы торгов незаконно выставили на торги земельный участок, так как указанные здания явно не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, а также ограничили полную информацию о земельном участке.

Указанная ситуация приводит к увеличению затрат для приведения земельного участка в соответствии с нормами закона, а также появляется обоснованная возможность изъятия у Заявителя, как победителя аукциона, как самого земельного участка, так и строения, расположенного на его территории.

В соответствии с подпунктами 8, 9 пункта 8 статьи 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 ЗК РФ, 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; на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, 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 ЗК РФ.

В подпункте 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В пункте 10 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) 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 ГК РФ 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, сервитута, а также иные права.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 8 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу,

ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Требования подпунктов 8, 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ направлены на обеспечение исключительного права собственника объекта недвижимости на землепользование и принципа единства судьбы объекта недвижимости и земельного участка (например, постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10.03.2017 № Ф01-152/2017 по делу № А11-13473/2015).

Здания, строения, сооружения, указанные в подпунктах 8, 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, должны быть не просто расположены на земельном участке, а должны иметь какое-либо правовое обоснование, позволяющее говорить о необходимости соблюдения прав лица, которому они принадлежат, при выставлении такого земельного участка на аукцион. Такие объекты должны быть зарегистрированы в ЕГРН и должен быть проведен их кадастровый учет (аналогичная позиция отражена в постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 26.04.2017 № Ф09-1528/17 по делу № А76-20478/2016, определении Верховного Суда РФ от 19.07.2019 № 309-ЭС19-10454 по делу № А60-25610/2018).

Из пояснений Комитета по управлению имуществом города Череповца следует, что земельный участок был сформирован по заявлению <...> (владельца смежного земельного участка) с целью приобретения прав на него.

В извещении о проведении аукциона указано, что в границах земельного участка находятся деревянные строения, металлическое сооружение, металлическое ограждение, будка для собаки, насыпи щебня. Начальный размер годовой арендной платы земельного участка рассчитан без учета находящегося на нем имущества.

В соответствии с гарантийным письмом <...>, направленным в адрес Комитета по управлению имуществом города Череповца, имущество, размещенное на земельном участке, будет демонтировано в течении двух недель после проведения аукциона, то есть в срок до 01.06.2024.

Комитетом по управлению имуществом города Череповца, с целью определения возможности проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка была запрошена выписка из единого государственного реестра недвижимости. В соответствии с выпиской от 02.04.2024 № КУВИ-001/2024-92336815 сведения об объектах недвижимости, расположенных в пределах земельного участка, отсутствуют.

Строения, расположенные на земельном участке, не являются зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства, принадлежащими гражданам или юридическим лицам, наличие которых является препятствием для продажи прав в отношении земельного участка, либо должны исключительно следовать судьбе земельного участка, в соответствии подпунктом 5 пункта 1 статьи 1, подпунктами 8, 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

С учетом этого, обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ, исключающих возможность признания земельного участка предметом аукциона, не установлено.

В обоснование третьего довода Заявитель указывает на то, что согласно Правилам землепользования и застройки для данной зоны, к которой относится земельный участок, определены вспомогательные и условно-разрешенные виды разрешенного использования.

Согласно Письму ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20 предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона должны содержаться сведения о разрешенном использовании земельного участка и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

В состав аукционной документации входит градостроительный план земельного участка, в пункте 2.2 которого указана информация о видах разрешенного использования земельного участка.

Вопросы выработки градостроительных решений, определяющих стратегию развития города, относятся к компетенции органа местного самоуправления, который вправе установить для будущего правообладателя земельного участка объем правомочий в части вида разрешенного использования и целевого назначения земельного участка.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько видов разрешенного использования.

Из содержания частей 2 и 6 статьи 30, части 1 статьи 34 и части 2 статьи 37 Градостроительного кодекса следует, что органом местного самоуправления согласно градостроительных регламентов, являющихся составной частью правил землепользования и застройки, самостоятельно устанавливается один или несколько видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно данным выписки из ЕГРН в отношении земельного участка установлены категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - склады, складские площадки, хранение автотранспорта, объекты дорожного сервиса.

В извещении о проведении аукциона, а также в проекте договора аренды указаны сведения о категории земельного участка и виде его разрешенного использования согласно выписке из ЕГРН.

Сведений о наличии иных видов разрешенного использования указанного земельного участка не установлено, Заявителем такой информации не представлено.

Довод жалобы Заявителя является необоснованным.

Комиссия отмечает, что согласно положению 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.

Материалами жалобы установлено, что Заявитель подал заявку на участие в торгах и был один признан участником аукциона, поскольку сведения о втором заявителе <...> включены в реестр недобросовестных участников аукциона.

По результатам проведения торгов аукционной комиссией принято решение направить Заявителю подписанный проект договора аренды земельного участка.

Заявитель подал жалобу только после подведения итогов торгов, которое состоялось 14.05.2024. Фактически несогласие подателя жалобы связано именно с положениями извещения о проведении аукциона.

В извещении о проведении аукциона имеется информация о контактном лице, ответственном за проведение торгов и осмотр имущества, выставленного на торги, с указанием телефона и адреса электронной почты.

Запросов о разъяснении положений извещения, получении более подробной информации о предмете аукциона Организаторам торгов от Заявителя, иных лиц не поступало.

В обосновании первых двух доводов жалобы Заявитель ссылается на сведения публичной кадастровой карты, с которыми он мог ознакомиться до принятия решения о подаче заявки на участие в аукционе, и с учетом этого, при необходимости, обратиться к Организаторам торгов за соответствующими разъяснениями.

При этом, в пункте 6 извещения о проведении аукциона предусмотрено, что подача претендентом заявки подтверждает ознакомление:

- с информационным сообщением о предстоящем аукционе в электронной форме и осмотр земельного участка,
- с информацией о земельном участке, предлагаемом к продаже,
- с обязательными условиями заключения договора купли-продажи,

- с порядком проведения аукциона в электронной форме.

В заявке Заявителя указано об изучении информационного сообщения о предстоящем аукционе в электронной форме, информации о земельном участке, предлагаемом к продаже, обязательных условий заключения договора купли-продажи (аренды), порядка проведения аукциона в электронной форме, осмотре земельного участка, принятии решения об участии в аукционе в электронной форме по продаже Лота № 3.

Заявитель с учетом положения части 1 статьи 8 ГК РФ конклюдивно согласился на все условия извещения о проведении аукциона в момент подачи им заявки на участие в торгах, которые до этого не были оспорены им ни в административном, ни в судебном порядке.

Доказательств, свидетельствующих о введении в заблуждение относительно предмета аукциона Заявителя, иных потенциальных участников торгов, невозможности принять взвешенное решение относительно вопроса участия в аукционе, не представлено.

Фактически с учетом всех установленных обстоятельств, принимая во внимание в данном случае открытость процедуры организации и проведения торгов, обязанности Заявителя заключить договор, действия подателя жалобы по обжалованию торгов имеют очевидное отклонение от добросовестного поведения.

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. Изложенное 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 торгах, а попытавшегося нивелировать результаты торгов.

Обратное же будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (часть 3 статьи 1 ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (часть 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (часть 1 статьи 10 ГК РФ).

При данных обстоятельствах, Организаторами торгов не допущено нарушений требований действующего законодательства, которые повлекли ограничение прав участников аукциона.

Ввиду вышеизложенного, однозначных оснований для признания доводов жалобы обоснованными не имеется.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа

рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Иных нарушений, влекущих безусловную отмену результатов проведения аукциона, в действиях подконтрольных субъектов не установлено.

На основании вышеизложенного Комиссия, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия Комитета по управлению имуществом города Череповца, Комитета по регулированию контрактной системы Вологодской области, КУ ВО «Центр закупок» при проведении аукциона в электронной форме на право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:21:0102005:1228 площадью 1427 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Вологодская область, город Череповец, ул. Центральная (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения 22000062030000000042, лот № 3) необоснованной.

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

Председатель Комиссии

И.А. Смышляева

Члены
Комиссии:

Шпякина

М.А.

Е.А.
Косоногова

