

*Handwritten signature*

**Управление Федеральной  
антимонопольной службы по  
Тамбовской области**

Адрес: 392000, г. Тамбов, ул.  
Державинская, 1, Телефон/факс: (4752)  
71-36-00/ факс 71-35-33. E-mail:  
to68@fas.gov.ru

**ЗАЯВИТЕЛЬ:**

Почтовый адрес: 393250, Тамбовская область, г.  
Рассказово

Адрес электронной почты:  
719@mail.ru

Номер контактного телефона: \_\_\_\_\_

Номер факса: отсутствует.

**ОРГАНИЗАТОР ТОРГОВ:**

Администрация города Рассказово  
Тамбовской области.

Почтовый адрес: 393250, Тамбовская  
область, г. Рассказово, ул. Советская, 1.

Номер контактного телефона: 8 (475 31)  
20758. E-mail: econ@g31.tambov.gov.ru

**ЖАЛОБА**

**на действия (бездействие) организатора торгов при организации и  
проведении торгов в случае, если торги, проведение которых является  
обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации,  
признаны несостоявшимися**

Администрацией города Рассказово Тамбовской области 19.3.2021 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения единой информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) опубликовано извещение о проведении торгов № 190321/0284276/01 в форме открытого аукциона, в том числе: Лот № 2 - на право заключения договора аренды Земельного участка. Форма собственности: неразграниченная. Кадастровый номер: 68:28:0000037:563. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Местоположение: Тамбовская обл., г. Рассказово, ул. Степная, 18. Площадь: 1 039 кв. м. Срок аренды: 20 лет 0 месяцев. Предмет торга: ежегодная арендная плата. Начальная цена: 24 939,64 руб. Шаг аукциона: 748,19 рубля. Размер задатка: 24 939,64 рубля.

Согласно протокола № 1-3/2021 заседания комиссии по подготовке и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (по определению участников аукциона) от 21.04.2021 года приняты

ТАМБОВСКОЕ УФСАС РОССИИ  
Сх. № 3495  
21.05.2021 г.

решения о допуске к участию в аукционе и признанию участниками аукциона на право аренды земельного участка по лоту № 2: (

Согласно протокола № 2-3/2021 заседания комиссии по подготовке и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (о результатах аукциона) от 23.04.2021 года № 2 отсутствовали следующие участники:

В соответствии с п. 19 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ аукцион по лоту № 2 признан несостоявшимся.

При этом, в извещении о проведении торгов № 190321/0284276/01 указан статус лота № 2: «Несостоявшийся из-за отсутствия предложения повышения цены.

считает решение организатора торгов о признании указанного аукциона по лоту № 2 несостоявшимся незаконным.

Согласно пп. 1 п. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 17.02.2021) «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ) антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе: на действия (бездействие) организатора торгов 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.

В соответствии с п. 5 Закона № 135-ФЗ, в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

В письме ФАС России от 11.01.2016 N ИА/90/16 «О применении законодательства Российской Федерации, регулирующего земельные отношения» от 11 января 2016 г. N ИА/90/16 во исполнение пункта 25 Плана оказания методической помощи территориальным органам ФАС России, утвержденного Приказом ФАС России от 31.03.2015 № 219/15 направлены методические материалы, подготовленные по вопросу применения законодательства Российской Федерации, регулирующего земельные отношения, при рассмотрении заявлений антимонопольным органом, а также по вопросу соотношения статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) и части 1 статьи 74 Лесного кодекса Российской Федерации (ЛК РФ) при рассмотрении дел о нарушении антимонопольного законодательства со стороны органов власти, осуществляющих полномочия по распоряжению лесными участками, согласно которых:

при рассмотрении антимонопольным органом заявлений о признаках нарушения антимонопольного законодательства разрешению подлежат вопросы равного доступа к использованию земли, реализации имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками.

Согласно статьям 39.3 ЗК РФ, 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с положениями статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) торги представляют собой особый способ заключения договора, при котором договор заключается с лицом, предложившим наиболее высокую цену или лучшие условия исполнения договора. Процедура проведения торгов основана на состязательности хозяйствующих субъектов.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Непроведение торгов лишает потенциальных желающих возможности принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к земельному ресурсу, что приводит к ограничению конкуренции.

Порядок предоставления земельных участков сформулирован в статьях 39.11 - 39.13 ЗК РФ.

Согласно пункту 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Нарушение порядка проведения торгов может привести к ограничению доступа к участию в торгах и может содержать признаки нарушения статей 15, 17 Закона о защите конкуренции.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право аренды земельного участка и срокам его размещения определены статьей 39.11 Земельного кодекса.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 Земельного кодекса 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»).

В соответствии с пунктом 12 указанной статьи извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения

информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Результаты аукциона по лоту № 2, отраженные в извещении о проведении торгов № 190321/0284276/01 и в протоколе № 2-3/2021 о результатах аукциона противоречат друг другу и не соответствуют действительным обстоятельствам.

Смолянов М.Ю. находился по месту проведения аукциона в здании администрации города Рассказово Тамбовской области с 9:00, о чем было достоверно известно членам комиссии, ожидал вызова его в малый зал после проведения аукциона по лоту № 1. Однако, для участия в аукционе по лоту № 2 его никто не вызвал. После окончания аукциона по лоту № 1 Смолянов М.Ю. для участия в аукционе по лоту № 2 член комиссии сообщил Смолянову М.Ю., что аукцион по лоту № 2 признан не состоявшимся в связи с отсутствием участников и уже проводится аукцион по лоту № 3.

Таим образом, Смолянову М.Ю. члены комиссии воспрепятствовали участвовать в аукционе, в результате чего он по объективным причинам не смог принять участие в торгах, фактически проведенных с существенными нарушениями правопорядка при проведении торгов, нарушением принципа открытости, конкурентности торгов, которые в свою очередь привели к ограничению количества участников аукциона, нарушению их прав, баланса интересов и, как следствие, отсутствию заключения договора аренды.

В соответствии со статьей 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Статьей 449 ГК РФ предусмотрено, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

В абзаце 2 пункта 1 статьи 449 ГК РФ закреплена перечень нарушений, являющихся основанием для признания торгов недействительными, в том числе: кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

При этом в силу пункта 71 постановления Пленума № 50 нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

В силу пункта 2 части 1 статьи 17 Закона № 135-ФЗ при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Согласно указанным обстоятельствам, имеет место факт умышленного чинения Смолянову М.Ю. препятствий участия в торгах, проводимых 23.04.2021 года администрацией города Рассказово Тамбовской области в малом зале здания администрации города Рассказово по адресу: Тамбовская область, г. Рассказово, ул. Советская, д. 1, на право заключения договора аренды земельного участка.

Поскольку аукцион проводится путем повышения начальной цены договора, указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона», участие при проведении оспариваемого аукциона третьих лиц привело бы к повышению цены договора не менее чем на один «шаг аукциона».

При указанных обстоятельствах, результат указанного аукциона по лоту № 2 нарушает публичные интересы заявителя, которые выражаются также в возможном непоступлении в доход бюджета дополнительных денежных средств от аренды земельного участка.

Кроме того, в указанном извещении о проведении торгов № 190321/0284276/01 отражен «реестр изменений», в котором указано об изменении результата торгов, в том числе по лоту № 2 после проведения торгов и публичного размещения их результатов, в то время как Земельный кодекс и Гражданский кодекс не устанавливают возможности внесения изменений в извещение о проведении торгов после его публичного размещения.

На основании изложенного,

#### **ПРОШУ:**

Провести проверку действий администрации города Рассказово Тамбовской области – организатора торгов в форме открытого аукциона, в том числе: Лот № 2 - на право заключения договора аренды Земельного участка. Форма собственности: неразграниченная. Кадастровый номер: 68:28:0000037:563. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Местоположение: Тамбовская обл., г. Рассказово, ул. Степная, 18. Площадь: 1 039 кв. м. Срок аренды: 20 лет 0 месяцев. Предмет торга: ежегодная арендная плата. Начальная цена: 24 939,64 руб. Шаг аукциона: 748,19 рубля. Размер задатка: 24 939,64 рубля.

#### **ПРИЛОЖЕНИЕ:**

Копия извещения о проведении торгов.

Копия протокола по определению участников аукциона.

Копия протокола о результатах аукциона.

«17» август 2021 года

