

**РЕШЕНИЕ**  
**по делу № 062/10/18.1-431/2024**  
**о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров**

12.07.2024

г. Рязань

Резолютивная часть оглашена 11.07.2024.

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: Председателя Комиссии: \_\_\_\_\_ членов Комиссии: \_\_\_\_\_

в присутствии представителей Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области

в отсутствие Заявителя, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

рассмотрев посредством использования системы видеоконференц-связи жалобу \_\_\_\_\_ (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Министерство имущественных и земельных отношений Рязанской области при организации и проведении о публичных торгов в форме аукциона по продаже изъятого земельного участка с кадастровым номером 62:24:0040213:440, категория – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования,

площадью 1136000 кв. м, местоположение: Рязанская область, Шацкий район, вблизи с. Большой Пролом (извещение № 21000002760000000132, лот № 1 на сайте <https://torgi.gov.ru/>) (далее – аукцион),

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

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области (далее – Управление, Рязанское УФАС России) поступила жалоба Заявителя на действия Организатора аукциона при проведении аукциона.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам данной 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.

Обжалуемые торги проводятся в соответствии с требованиями Федерального закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ (далее – Закон об обороте земель) и Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Согласно ч. 6 ст. 6 Закона об обороте земель в течение четырех месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка из земель

сельскохозяйственного назначения по одному из оснований, предусмотренных пунктом 1 указанной статьи, и о его продаже с публичных торгов уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении такого земельного участка проводит публичные торги по его продаже в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

Таким образом, проведение аукциона является обязательным в силу положений закона, в связи с чем рассмотрение жалоб на действия Организатора аукциона при организации и проведении торгов, осуществляется антимонопольным органом в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона торги.

В соответствии с приказом министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области от 28.05.2024 № 681-р «Об организации и проведении публичных торгов в форме аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 62:24:0040213:440» министерством имущественных и земельных отношений Рязанской области (далее - Министерство, организатор аукциона) объявлено проведение публичных торгов в форме аукциона по продаже изъятого земельного участка с кадастровым номером 62:24:0040213:440, категория – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного использования, площадью 1 136 000 кв.м, местоположение: Рязанская область, Шацкий район, вблизи с. Большой Пролом.

В соответствии с п. 2 ст. 448, п. 4 ст. 449.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024), Приказом Министерства 28.05.2024 информация о проведении аукциона размещена на сайте Министерства, а также на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (№ Извещения 21000002760000000132), в информационном бюллетене муниципального образования - Агишевское сельское поселение Шацкого муниципального района Рязанской области (Выпуск № 10 от 28.05.2024 г.).

Начальная цена аукциона: 875000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) руб.

Дата начала приема заявок: 29 мая 2024 года.

Дата окончания приема заявок: 24 июня 2024 года в 18.00 часов по местному времени.

Время и дата определения участников аукциона: 26 июня 2024 года в 11.00 часов.

Согласно доводам жалобы Заявитель оспаривает законность положений аукционной документации, а также протокола о результатах аукциона от 28.06.2024, просит признать жалобу обоснованной, выдать организатору аукциона предписание

об устранении нарушений земельного законодательства.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и 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.

Относительно обжалования Заявителем положений аукционной документации Комиссия Рязанского УФАС России сообщает следующее.

Как установлено Рязанским УФАС России в период с 9 часов 00 минут 29 мая 2024 года до 18 часов 00 минут 24 июня 2024 года осуществлялся прием заявок заинтересованных лиц.

28.06.2024 состоялся аукцион, по итогам которого определен победитель.

Комиссией Рязанского УФАС России установлено, что жалоба Заявителя в Рязанское УФАС России поступила 08.07.2024.

Как было указано ранее, согласно извещению о проведении аукциона дата и время окончания приема заявок: 24 июня 2024 года в 18.00 часов по местному времени.

Вместе с тем Комиссия отмечает, что учитывая положения части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, оспаривание положений извещения и порядка участия в процедуре которые, по мнению Заявителя, противоречат действующему законодательству Российской Федерации, подлежали обжалованию до окончания срока подачи заявок, а именно не позднее 18:00 24.06.2024.

В противном случае, реализация такого права за пределами окончания срока подачи заявок необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников торгов, которые подали заявки в соответствии с условиями Извещения о проведении торгов.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 26.06.2024 участниками аукциона признаны три лица, в том числе Заявитель (заявка № 2 от 24.06.2024).

В соответствии с протоколом о результатах аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 62:24:0040213:440 от 28.06.2024 Заявитель является участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене земельного участка.

Согласно статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, «действия в обход закона» с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Не допускается осуществление гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

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. Указанное означает недопустимость применения со стороны антимонопольного органа мер публичноправового принуждения на основании жалобы лица, не посчитавшего необходимым со своей стороны оспорить положения извещения до момента подачи своей заявки на участие в этих торгах, а попытавшегося обойти эти требования после признания уклонившимся от заключения договора. Обратное 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).

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу, что обжалование Заявителем положений документации после принятия участия в самой конкурентной процедуре не подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, так как Заявитель, принимая участие в публично-правовой процедуре, в силу статьи 8 ГК РФ конклюдентно соглашается с ее условиями, в связи с чем презюмируется позиция участника о признании таких условий соответствующими положениям антимонопольного законодательства, в связи с чем обжалование участником аукциона положений аукционной документации после окончания срока подачи заявок свидетельствует о злоупотреблении своим правом на обжалование процедуры.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что у Заявителя отсутствуют правовые основания для оспаривания положений аукционной документации после истечения срока, отведенного на подачу заявок для принятия участия в процедуре.

Кроме того, Заявителем не представлено доказательств, свидетельствующих об объективной невозможности обжалования указанных в жалобе положений аукционной документации до истечения срока, отведенного на подачу заявок. В этой связи у Комиссии отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы Заявителя в указанной части по существу в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В связи с изложенным, Комиссией принято решение об оставлении жалобы в указанной части без рассмотрения.

Относительно обжалования Заявителем итогового протокола Комиссия Рязанского УФАС России сообщает следующее.

Как установлено Комиссией Рязанского УФАС России, обжалуемые торги проводятся в соответствии с требованиями Федерального закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ (далее – Закон об обороте земель) и Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Положения статьи 39.13 Земельного Кодекса Российской Федерации устанавливают порядок проведения аукциона в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом спорные торги проводились в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности, в порядке, установленном ч. 6 ст. 6 Закона об обороте земель и ст. 448, 449.1 ГК РФ.

Отмечается также, что в соответствии с ч. 10 ст. 39.13 ЗК РФ протокол проведения электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью оператором электронной площадки и размещается им на электронной площадке в течение одного часа после окончания электронного аукциона. В протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона. На основании данного протокола организатор электронного аукциона в день проведения электронного аукциона обеспечивает подготовку протокола о результатах электронного аукциона, подписание данного протокола усиленной квалифицированной электронной подписью лицом, уполномоченным действовать от имени организатора аукциона, и его размещение в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола на электронной площадке. Протокол о результатах электронного аукциона после его размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

Таким образом, ч. 10 ст. 39.13 ЗК РФ содержит требования к содержанию протокола проведения электронного аукциона, подготавливаемого оператором электронной площадки.

Установлено, что спорные торги проводились в очной форме в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности, ввиду чего положения ч. 10 ст. 39.13 ЗК РФ в данном случае не являются применимыми.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть признана обоснованной только в том случае, если это связано с нарушением прав и законных интересов лица, принявшего участие в аукционе.

Отмечается, что Заявителем в материалы дела, на заседании Комиссии не

представлено доказательств нарушения его прав и законных интересов Организатором торгов.

В связи с изложенным, Комиссией принято решение о признании жалобы в указанной части необоснованной.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия Организатора торгов – Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области – в части обжалования итогового протокола необоснованной.

2. Оставить жалобу на действия Организатора торгов – Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области – в части обжалования положений аукционной документации без рассмотрения.

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