

Подателю жалобы:

Абадиеву Иссе Абдулвагаповичу

переулок Космический, дом 7,

г. Назрань, Республика Ингушетия, 386102

evloev1949@gmail.com

Организатору торгов:

Администрация МО "Городской округ город Карабулак"

улица Промысловая, 2/2, г. Карабулак,

Республика Ингушетия, 386231

karabulak2009@bk.ru

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 006/10/18.1-395/2022

по жалобе на нарушения процедуры торгов

Резолютивная часть решения объявлена 25 июля 2022 года г. Назрань

В полном объеме решение изготовлено 27 июля 2022 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Ингушетия (далее - Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: Б.Б. Точиев – руководитель Управления;

Члены Комиссии: С.У. Котиев – государственный инспектор отдела контроля торгов;

А.А. Аушев – заместитель начальника отдела контроля торгов,

в присутствии:

подателя жалобы – Абадиева Иссы Абдулвагаповича (далее – Заявитель, Абадиев И.А.), его представителя – Абадиева Идриса Иссаевича (без доверенности);

представителей администрации муниципального образования «Городской округ город Карабулак» (далее – Администрация, Организатор торгов), в лице:

-Главы – Осканова Магомед-Башира Магомедовича;

-ведущего специалиста отдела правового и кадрового обеспечения - Арсамаковой Азизы Хасбулатовны (доверенность № 2279/01-15 от 20.07.2022);

-ведущего специалиста отдела правового и кадрового обеспечения - Мужухоева Хазбулата Магомедовича (доверенность № 2182/01-15 от 12.07.2022) (далее – все вместе – Представители Администрации),

рассмотрев жалобу Заявителя на действия (бездействие) – Администрации при проведении торгов № 030622/3132223/01 (лоты №№ 4-5) на право заключения договора аренды земельных участков (вид использования: предпринимательство), в частности в отношении земельного участка (лот № 4), общей площадью 2 192 м², с кадастровым номером № 06:03:0100003:3019, расположенным по адресу: Республика Ингушетия, г. Карабулак, ул. Балкоева, ориентир примерно в 50 метрах от перекрестка улиц Зязикова-Кирова на Восток-Северо-Восток (далее – Земельный участок № 1), и земельного участка (лот № 5), общей площадью 245 м², с кадастровым номером 06:03:0100007:1267, расположенным по адресу: Республика Ингушетия, г. Карабулак, ул. Балкоева, ориентир примерно в 80 метрах от перекрестка улиц Рабочая-Осканова на Запад-Юго-Запад (далее – Земельный участок № 2), а также руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступила жалоба от Заявителя (вход. рег. № 246/22 от 14.07.2022) на действия (бездействие) Организатора торгов при проведении открытого аукциона № 030622/3132223/01 (лоты №№ 4-5) на право заключения договоров аренды Земельных участков № 1-2.

Доводы жалобы Заявителя сводится к тому, что Организатор торгов провел аукцион на право заключения договоров аренды вышеизложенных земельных участков в нерабочий (праздничный) день, что привело к нарушению его прав. Свою позицию мотивировал тем, что в нерабочий (праздничный) день торги не могли быть проведены и должны были перенесены на следующий рабочий день, в силу статьи 193 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации.

Также Заявитель на рассмотрении жалобы пояснил, что несмотря на вышеизложенные обстоятельства и предполагая по личному убеждению возможность состязания допущенных участников аукциона, он явился в назначенный нерабочий (праздничный) день в здание Администрации для участия в аукционе. Однако, Абадиев И.А. получил устную информацию от сотрудников муниципалитета о том, что аукцион не состоится, вследствие чего он покинул здание Организатора торгов.

При этом доказательств в виде фото-аудио фиксации состоявшегося разговора не представил, в том числе данных о служащих Администрации (ф.и.о., занимаемая должность), которые сообщили последнему о переносе аукциона.

Представители Администрации представили возражения на поданную Заявителем жалобу, в которой просили признать жалобу необоснованной, а также дали пояснения Комиссии, в которых не согласились с доводами Заявителя, мотивируя свою позицию тем, что нерабочий (праздничный) день не распространяется на процедуру проведения торгов в связи с тем, что носит характер республиканского значения, то есть не относится к официальным государственным праздничным дням, в дополнении ссылаясь на земельное

законодательство Российской Федерации, в котором не предусмотрено внесение изменений при проведении аукциона.

Также представили Администрации на заседании Комиссии представили распоряжение Администрации № 106 от 08 июля 2022 года, в котором Глава города Карабулак привлек к исполнению служебных обязанностей должностных лиц Администрации, ответственных за проведение аукциона на основании статьи 113 Трудового кодекса Российской Федерации, в связи с необходимостью проведения открытого аукциона в нерабочий (праздничный) день. Кроме того, представители Администрации представили на обозрение Комиссии распечатанную документацию, содержащую электронную переписку между Организатором торгов и представителями Сайта торгов («www.torgi.gov.ru»), где на обращение Администрации о возможном переносе открытого аукциона в связи с объявленным в республике нерабочим (праздничным) днем последним сообщено о недоступности редактирования извещения в статусе торгов, как: «Определение победителя», «Завершено», «Отменено».

Таким образом представители Администрации указали Комиссии на невозможность редактирования объявленного открытого аукциона, в связи с чем Организатор торгов не мог повлиять на изменение аукционных процедур, в том числе переноса (отмены) торгов, в силу отсутствия у него такой технической возможности.

Необходимо отметить, что ответ от представителей Сайта торгов («www.torgi.gov.ru») датирован 15 июля 2022 года, то есть после завершения торгов, которые состоялись 11 июля 2022 года.

Вместе с тем, при направлении вышеуказанного обращения Организатором торгов представителям Сайта торгов («www.torgi.gov.ru») 11 июля 2022 года либо ранее данного срока, не отменяло бы значение полученного ответа.

Комиссия, выслушав доводы Заявителя жалобы, пояснения представителей Организатора торгов, изучив возражения представителей Администрации, рассмотрев представленные доказательства и изучив материалы настоящей жалобы, пришла к следующему выводу.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона 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 N 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.

Таким образом рассмотрение настоящей жалобы отнесено к компетенции Управления.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», предназначенного для размещения информации о проведении торгов по адресу Интернет-сайта: «www.torgi.gov.ru» (далее – Сайт торгов («www.torgi.gov.ru»), была размещена информация о проведении торгов № 030622/3132223/01 (лоты №№ 1-5) на право заключения договоров аренды земельного участка.

Основанием проведения торгов послужило постановление Администрации № 68 от 28.04.2022 г. «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»

В соответствии с аукционной документацией на право заключения договора аренды земельного участка, утвержденной Администрацией (далее – Аукционная документация), предметом торгов:

-по лоту № 4 является – земельный участок общей площадью 2 192 м², с кадастровым номером № 06:03:0100003:3019, расположенным по адресу: Республика Ингушетия, г. Карабулак, ул. Балкоева, ориентир примерно в 50 метрах от перекрестка улиц Зязикова-Кирова на Восток-Северо-Восток;

-по лоту № 5 – земельный участок общей площадью 245 м², с кадастровым номером 06:03:0100007:1267, расположенным по адресу: Республика Ингушетия, г. Карабулак, ул. Балкоева, ориентир примерно в 80 метрах от перекрестка улиц Рабочая-Осканова на Запад-Юго-Запад.

Наряду с ним Аукционной документацией установлены следующие денежные обязательства перед участниками аукциона, претендующими на право аренды земельного участка:

-по лоту № 4 начальная цена аренды земельного участка составляет сумму в размере 12 106 (двенадцать тысяч сто шесть) рублей 00 копеек, шаг аукциона установлен в размере 3%, что составляет 363 (триста шестьдесят три) рубля 00 копеек, размер задатка утвержден в размере 20 % от начальной цены - 2 421 (две тысячи четыреста двадцать один) рубль 00 копеек. Срок аренды земельного участка установлен временным периодом - 10 (десять) лет;

-по лоту № 5 начальная цена аренды земельного участка составляет сумму в размере 10 067 (десять тысяч шестьдесят семь) рублей 00 копеек, шаг аукциона установлен в размере 3%, что составляет 302 (триста два) рубля 00 копеек, размер задатка утвержден в размере 20 % от начальной цены - 2 013 (две тысячи тринадцать) рубль 00 копеек. Срок аренды земельного участка установлен временным периодом - 10 (десять) лет;

Согласно извещению № 030622/3132223/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, размещенного на Сайте торгов («www.torgi.gov.ru») следует:

-дата и время начала приема заявок: 06.06.2022 г., 09:00;

-дата и время окончания приема заявок: 07.07.2022 г., 16:00;

-дата и время проведения аукциона: 11.07.2022 г., 10:00.

На основании протокола подведения итогов аукциона от 11 июля 2022 года победителем аукциона по лоту № 4 и № 5 признано единогласно одно и то же лицо - Пошев Руслан Бесланович, сделавший последнее предложение о цене предмета аукциона по лоту № 4 в размере 12832 руб. и 10671 руб. по лоту № 5, соответственно.

Указом исполняющего обязанности Главы Республики Ингушетия В.В. Слостенина на территории Республики Ингушетия 09,10,11 июля 2022 года объявлены нерабочими (праздничными) днями в связи с празднованием мусульманского праздника «Ид-аль-Адха» (Курбан-байрам).

Проведение аукциона по продаже права заключения договора аренды земельных участков регламентировано статьями 39.11 - 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ, 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"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

На основании части 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.

Согласно подпункту 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

В силу пункта 4 статьи 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 23 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона в случае, если аукцион был признан несостоявшимся и лицо, подавшее единственную заявку на участие в аукционе, заявитель, признанный единственным участником аукциона, или единственный принявший участие в аукционе его участник в течение тридцати дней со дня направления им проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры (при наличии указанных лиц). При этом условия повторного аукциона могут быть изменены.

Вместе с тем земельным кодексом не предусмотрен порядок переноса даты аукциона на другой день.

На основании пункта 1 статьи 2 ЗК РФ земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из настоящего Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать настоящему Кодексу.

Статьей 193 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) установлено что, если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Вместе с тем нормы ГК РФ не содержат запрета на установления даты проведения торгов, приходящихся на выходной день (аналогичная практика содержится в решении ФАС России по делу № 04/10/18.1-211/2020 от 25.11.2020 г.).

Наряду с этим, как изложено выше, проведение аукциона по продаже земельного участка либо аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в соответствии с основополагающим законодательным актом отраслевого законодательства - земельным кодексом Российской Федерации, положения которого также не предусматривают наличие запретов на проведение торгов в выходной (праздничный) день и внесения изменений до их проведения.

Таким образом Организатор аукциона согласно действующему законодательству в случае необходимости имел возможность провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, ввиду отсутствия установленных для их проведения запретов.

Исходя из вышеизложенного, Организатор торгов во избежание нарушения прав участников аукциона, дата проведения которого совпала с нерабочим (праздничным) днем (11.07.2022), а также недопущения нарушения аукционной комиссии издал распоряжение № 108 от 08 июля 2022 года «О привлечении к работе в выходной день» сотрудников Администрации.

В дополнении к изложенному Комиссия отмечает, что у Организатора торгов отсутствовала техническая возможность переноса аукциона, согласно представленным доказательствам в виде электронной переписки между Администрацией и представителями Сайта торгов («www.torgi.gov.ru»), (пункт 1-4, страницы 3, настоящего решения).

Кроме того, Комиссия отмечает, что все участники аукциона были допущены на участие в аукционе, а также были извещены о времени и месте его проведения, иное бы означало ущемление интересов потенциальных участников торгов – субъекта Российской Федерации, на территории которых не распространялись региональные (республиканские) праздничные дни.

Комиссией также установлено, что при проведении аукциона была состязательность между ее участниками, в котором победило лицо,

предложившее наиболее высокую арендную цену.

В случае необходимости и надлежащей предусмотрительности Заявитель имел возможность принять участие в аукционе.

Организатором торгов были представлены на обозрение в заседании Комиссии фотоматериалы, датированные в день проведения аукциона, на которых у здания муниципалитета зафиксированы с помощью камер наружного видеонаблюдения автотранспортные средства, тем самым указывающие, что сотрудники Администрации и участники аукциона присутствовали при проведении торгов.

Комиссия не принимает данные доказательства Организатора торгов в силу невозможности установления их достоверности.

Из возражений на жалобу, поданной представителем Администрации обращено внимание на Приказ ФАС России от 10.02.2010 N 67 (ред. от 17.06.2021) "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" (вместе с "Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества") (далее – Приказ ФАС России № 67).

Комиссия отмечает, что Приказ ФАС России N 67 принят во исполнение статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, согласно части 2 которой указанный порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ.

Проведение аукциона по продаже права заключения договора аренды земельных участков регламентировано статьями 39.11 - 39.13 ЗК РФ, в связи с чем, положения Приказа № 67, к рассматриваемым отношениям неприменимы.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Ингушетия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов не обоснованной.
2. Направить настоящее решение сторонам.

Председатель комиссии Б.Б. Точиев

Члены комиссии С.У. Котиев

А.А. Аушев

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