

РЕШЕНИЕ

по жалобе №002/10/18.1-1063/2024

05.06.2024 Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председателя Комиссии:

... – заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

Членов Комиссии:

... – начальника отдела естественных монополий и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

... – ведущий специалист-эксперт отдела естественных монополий и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан,

рассмотрев жалобу ... вх.№8294-ЭП/24 от 27.05.2024 на действия организатора торгов — КУМС ГО ЗАТО Межгорье РБ при проведении по извещению №22000034300000000044, (лоты №1-8) аукцион на право заключения договора аренды земельных участков в электронной форме (далее — Торги, Аукцион),

в отсутствие заявителя либо его представителя по доверенности, в присутствии представителя организатора торгов путем видеоконференц-связи,

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

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан поступила жалоба гр. ... вх.№8294-ЭП/24 от 27.05.2024 на действия организатора торгов — КУМС ГО ЗАТО Межгорье РБ при

проведении по извещению №22000034300000000044, (лоты №1-8) аукцион на право заключения договора аренды земельных участков в электронной форме.

Заявитель обжалует положения Аукционной документации.

Организатором торгов были представлены запрошенные документы.

Изучив все представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства, пояснения лиц, участвующих в заседании, Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), установила следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (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.

Организатором торгов было размещено извещение № 22000034300000000044 о проведении торгов по продаже/аренде земельных участков по лотам №№ 1-8.

Дата окончания подачи заявок — 17.05.2024.

Дата рассмотрения заявок — 20.05.2024.

Дата подведения итогов — 21.05.2024.

По представленной информации, гр. ... были направлены заявки на участие в торгах по лотам №№1-8. В последствии заявки гр. ... по всем лотам были допущены к участию в торгах.

По итогам проведения торгов, гр. ... был признан победителем по лотам

№№ 1-8.

По представленной информации, организатором торгов направлено уведомление от 22.05.2024 исх.№265 в адрес гр. ... о необходимости, в соответствии с ч.4 ст.1 Закона РФ от 14.07.1992 №3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании», согласования сделки о приобретении недвижимого имущества, находящегося на территории ЗАТО Межгорье РБ.

По представленной информации, характеристики данного помещения определены в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Согласно части 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с частью 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости.

В силу части 4 статьи 62 Закона № 218-ФЗ сведения, содержащиеся в ЕГРН и предоставленные на основании запроса о предоставлении сведений, независимо от способа их предоставления, являются актуальными (действительными) на дату подписания органом регистрации прав соответствующей выписки из ЕГРН.

Как установлено Комиссией, с учетом представленной информации, все существенные условия торгов содержались в извещении о проведении аукциона.

Комиссия отмечает следующее.

Статьей 34 (часть 1) Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности. В развитие названного конституционного положения Гражданский кодекс Российской Федерации, формулируя основные начала гражданского законодательства, определяет, что граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе, на основе принципа свободы договора (пункты 1 и 2 статьи 1). По смыслу положений статьи 447 ГК Российской Федерации одним из способов заключения договора является проведение аукциона.

Оспариваемые нормы статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации обеспечивают ознакомление при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с необходимыми сведениями о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, т.е. об условиях, определяющих потребительские качества данного участка, его экономические (стоимостные) характеристики.

Таким образом, эти законоположения не могут расцениваться как нарушающие конституционные права заявителя, в связи с его осведомленности перед проведением аукциона (Положения аукционной документации). Вышеуказанная позиция установлена в Определении Конституционного суда РФ от 26.04.2021 №666-О.

При этом, установление же фактических обстоятельств конкретного дела не входит в компетенцию антимонопольного органа по следующим основаниям.

Как установлено представленными документами, в поданных заявителем заявках по лотам №№ 1-8 на участие в торгах на странице указано следующее: «Настоящим заявитель подтверждает, что он ознакомлен с выставляемым на аукцион земельным участком, документацией об аукционе, условиями договора аренды, а также порядком проведения аукционов и обязуется соблюдать его условия. Условия аукциона, порядок и условия заключения договора аренды с участником аукциона является условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты».

Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке (часть 2 статьи 39.12 ЗК РФ).

Механизм защиты прав участников закупки в административном порядке путем рассмотрения их жалоб контрольным органом в сфере закупок должен применяться в случаях действительных, а не мнимых нарушений прав и законных интересов участников закупки, и не должен создавать предпосылки для нарушения вышеуказанных публичных интересов (определения Судебной коллегии по экономическим спорам от 18.11.2019 [N 307-ЭС19-12629](#), от 21.02.2020 [N 303-ЭС19-20549](#)).

Учитывая правовую природу задатка, как обеспечительного платежа, а также принимая во внимание действующий на момент проведения торгов порядок проведения торгов земельными участками, оспариваемые заявителем условия Документации не привели к созданию административного барьера участия в аукционе и необоснованному ограничению количества участников конкурса.

На основании части 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона (часть 15 статьи 39.12 ЗК РФ).

Согласно ч.4 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим законом.

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 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.

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

В рассматриваемом случае оспариваемое заявителем положение документации подлежало обжалованию до окончания срока подачи заявок. 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 документации.

Кроме того, Заявитель конклюдентно согласился (пункт 1 статьи 8 ГК РФ) на все условия документации в момент подачи им заявки на участие в торгах.

Как следует из имеющейся информации, жалоба заявителя поступила в Управление 27.05.2024, тогда как срок окончания подачи заявок, согласно извещению о проведении торгов – 17.05.2021. При этом, датой проведения торгов является 21.05.2024.

По общему правилу п. 5 ст. 10 ГК РФ, добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

В пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что согласно пункту 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу п. 4 ст. 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий

участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались (статья 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (п. 2 ст. 10 ГК РФ).

Гражданин ..., подавая заявку на участие в аукционе, согласился со всеми условиями, содержащимися в опубликованном извещении, участвовал в торгах, а также, в последствии, был признан победителем.

В соответствии со статьей 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).

Учитывая вышеизложенное, доводы жалобы заявителя является необоснованными.

В соответствии с частью 3 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган не является препятствием для обжалования этих действий (бездействия) в судебном порядке.

На основании изложенного и в соответствии с положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона N 135-ФЗ от 26.07.2006 "О защите конкуренции", Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу гр. ... вх.№8294-ЭП/24 от 27.05.2024 на действия организатора торгов — КУМС ГО ЗАТО Межгорье РБ при проведении по извещению №22000034300000000044, (лоты №1-8) аукцион на право заключения договора аренды земельных участков в электронной форме необоснованными.

Председатель комиссии

...

Члены комиссии:

...

...

Примечание: В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения