

РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу № 046/10/18.1-778/2020

Резолютивная часть решения оглашена 01 декабря 2020 года.
г. Курск

Решение в полном объеме изготовлено 04 декабря 2020 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов, в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии:

рассмотрев дело по признакам нарушения ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции», порядка проведения торгов, установленного ст. 39.12 Земельного Кодекса РФ, посредством видеоконференцсвязи по ссылке <https://fas3.tconf.rt.ru/c/5220109613>, в присутствии гр-ки , в присутствии представителя Комитета по управлению имуществом Курской области по доверенности,

УСТАНОВИЛА:

Заявитель	гр-ка
Организатор торгов	Комитет по управлению имуществом Курской области
Ответчик	Комитет по управлению имуществом Курской области
Способ торгов	Открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка
Размещение информации о закупке в сети	www.torgi.gov.ru , извещение № 161020/0720372/01

«Интернет»	
Наименование предмета торгов	<p>№ 161020/0720372/01, на право заключения договоров аренды земельных участков</p> <p>Лот № 1 - право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:29:103031:165, площадью 1 300 кв.м.;</p> <p>Лот № 2 – право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:29:101077:135, площадью 1 050 кв.м.;</p> <p>Лот № 3 – право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:29:102150:2778, площадью 201 кв.м.;</p> <p>Лот № 4 – право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:29:103032:485, площадью 750 кв.м.;</p> <p>Лот № 5 – право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:29:103032:401, площадью 600 кв.м.;</p>
Дата подачи заявок	12.11.2020 г.
Рассмотрение заявок	13.11.2020 г.
Дата аукциона	17.11.2020 г.
Протокол	Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 13.11.2020 г.
Доводы жалобы	<p>1. В соответствии с Извещением о проведении аукциона срок подачи заявки на участие в аукционе определен организатором аукциона единственным днем – 12.11.2020 г., что противоречит нормам, установленным ст. 39.11, ст. 39.12 Земельного кодекса РФ. Организатором торгов нарушен Порядок проведения аукционов, утвержденный Приказом ФАС России 10.02.2010 г. № 67;</p> <p>В ходе рассмотрения жалобы доводы поддержаны.</p>
Доводы организатора торгов	<p>1. С доводами гр-ка, изложенными в жалобе, Комитет по управлению имуществом Курской области не согласен;</p> <p>2. Действующими нормами законодательства РФ,</p>

	регулирующими земельные правоотношения, минимальный и максимальный сроки подачи заявок на участие в торгах не установлены, указанные сроки определяются организатором торгов самостоятельно в Извещении.
Уведомление о рассмотрении дела	В ходе рассмотрения жалобы доводы поддержаны. Отправлено 25.11.2020 г.

В соответствии с ч.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее ФЗ «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.

В своей жалобе гр-ка указывает, что Комитетом по управлению имуществом Курской области нарушен «Порядок 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», утвержденный Приказом ФАС России 10.02.2010 г. № 67. (далее - Порядок).

В соответствии с ч. 2 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» указанный Порядок заключения договоров **не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации**, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

Таким образом, **положения Порядка не распространяются на аукцион №**

161020/0720372/01, на право заключения договоров аренды земельных участков.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентирован положениями ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с ч. 18 ст. 39.11 Земельного кодекса 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»).

Организатором торгов – Комитетом по управлению имуществом Курской области в Извещении о проведении торгов указано, что заявки на участие в аукционе принимаются по месту проведения аукциона 12.11.2020 г. с 10 часов 00 минут (по московскому времени) до 17 часов 00 минут (по московскому времени), перерыв с 13 часов 00 минут до 14 часов 00 минут (по московскому времени).

Таким образом, Комиссией Курского УФАС России установлено, что организатором торгов в Извещении о проведении аукциона отведено 6 часов на подачу заявок потенциальными участниками аукциона.

Согласно ч. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ, **не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона**, указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Извещение о проведении аукциона опубликовано на официальном сайте РФ <https://torgi.gov.ru> 16.10.2020 г., в соответствии с Извещением аукцион назначен на 17.11.2020 г.

Таким образом, Извещение о проведении аукциона опубликовано на официальном сайте РФ в соответствии с требованиями ч. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно ч. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса 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 Извещением аукцион назначен на 17.11.2020 г., датой и временем окончания приема заявок установлено 12.11.2020 г. 17:00.

Таким образом, срок окончания подачи заявок установлен организатором торгов в соответствии с требованиями ч. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Иных положений, регулирующих сроки подачи заявок на участие в аукционе, Земельным кодексом РФ не предусмотрено.

При рассмотрении дела представитель Комитета по управлению имуществом Курской области . пояснил Комиссии Курского УФАС России, что заявки на участие в аукционе принимались только нарочно в Комитете, направление заявок путем почтового отправления не предусмотрено.

Более того, на территории Курской области в соответствии с распоряжением Губернатора Курской области от 10.03.2020 г. № 60-рг введен режим повышенной готовности. В связи с угрозой распространения коронавирусной инфекции (COVID-19) доступ в здание Администрации ограничен, однако, в извещении о проведении аукциона **разъяснений относительно возможности доступа** потенциальных участников аукциона в Комитет **не установлено**.

Таким образом, Комиссией Курского УФАС России установлено, что организатор торгов – Комитет по управлению имуществом Курской области в качестве срока подачи заявок на участие в аукционе установил 6 часов

одного рабочего дня, заявки на участие в аукционе принимались только нарочно, у потенциальных участников отсутствовала возможность направить заявку путем почтового отправления. Объективных причин, обстоятельств, препятствующих установлению более длительного срока подачи заявок, Комитет не представил.

Согласно ч. 2 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ **заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку** на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона, организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки.

Однако, установленный срок на подачу заявок фактически исключил возможность заявителей реализовать право, предусмотренное действующим законодательством, по отзыву заявки.

В соответствии с ч. 1 ст. 5 ГК РФ обычаем признается сложившееся и широко применяемое в какой-либо области предпринимательской или иной деятельности, не предусмотренное законодательством правило поведения, независимо от того, зафиксировано ли оно в каком-либо документе.

Согласно ч. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» под обычаем следует понимать не предусмотренное законодательством, но сложившееся, то есть достаточно определенное в своем содержании, широко применяемое правило поведения при установлении и осуществлении гражданских прав и исполнении гражданских обязанностей не только в предпринимательской, но и иной деятельности, например, определение гражданами порядка пользования общим имуществом, исполнение тех или иных обязательств.

Установление периода подачи заявок сроком в 1 день противоречит сложившейся практике проведения торгов.

В соответствии с ч. 1 ст. 10 ГК РФ не допускается 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), в том числе не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

Согласно ч. 5 ст. 10 ГК РФ **добросовестность** участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

В соответствии с Обзором судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1, утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 28.03.2018 г., если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения, в этом случае при рассмотрении дела выносятся на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении.

Согласно ч. 1 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Перечень таких действий (бездействия) является открытым.

В качестве антиконкурентных рассматриваются и действия организатора торгов, которые **создают возможность** для ограничения конкуренции.

При таких обстоятельствах, Комиссия Курского УФАС России приходит к выводу, что организатор торгов – Комитет по управлению имуществом Курской области при установлении срока подачи заявок равным шести часам злоупотребил правом, ограничил права участников аукциона, предусмотренные ч. 2 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, что может привести к ограничению конкуренции вследствие необоснованного сужения количества потенциальных участников торгов.

Аналогичная правовая позиция отражена в Постановлении Президиума ВАС РФ № 7905 от 20.09.2011 г. по делу № А40-40222/08.

Вместе с тем, гр-ка при рассмотрении дела указала, что заявку на участие в аукционе не подавала.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 13.11.2020 г. по Лоту № 1 поступило 12 заявок на участие, по лотам № 2, № 3, № 4, № 5 поступило 2 заявки.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 22, 23, ч. 1 ст. 17, ст. 18.1, 41, 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр-ки обоснованной.
2. Признать организатора торгов - Комитет по управлению имуществом Курской области нарушившим ч. 1 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции».
3. Предписание не выдавать в связи с отсутствием признаков нарушения прав заявителя.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.