

Заявитель:

Базанов А.Ю.

Организатор торгов:

Администрация муниципального образования Шлиссельбургское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

№ 047/10/18.1-703/2023

17 апреля 2023 года
Санкт-Петербург

г.

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании Приказа от 17.04.2023 № 105/23 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

в присутствии на заседании Комиссии представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Администрации муниципального образования Шлиссельбургское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области (далее – Организатор торгов): ,

в отсутствие представителя заявителя – Базанова А.Ю., извещенного о дате и месте заседания надлежащим образом,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Базанова А.Ю. (вх. № 3601/23 от 06.04.2023) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды, сроком 20 лет, с кадастровым номером 47:17:0104011:601, площадь 1122 кв.м, вид разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Шлиссельбургское городское поселение, г. Шлиссельбург, ул. Заозерная, земельный участок 1а (далее – земельный участок) (изв. № 22000071470000000048, лот №1) (далее – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Заявителя (вх. № № 3601/23 от 06.04.2023) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона.

Заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции».

Уведомлением от 12.04.2023 № АВ/2482/23 Ленинградским УФАС России жалоба Заявителя принята к рассмотрению.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции) при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Проанализировав представленные к моменту заседания Комиссии документы и информацию, ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, письменным отзывом Организатора торгов по доводам жалобы, выслушав правовую позицию представителя Организатора торгов, Комиссия пришла к следующим выводам.

10.02.2023 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» опубликовано извещение № 22000071470000000048, лот № 1 (далее – извещение) о проведении аукциона.

Комиссией установлено, что информация о проведении аукционов на право заключения договоров купли-продажи земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

В доводах жалобы Заявитель указывает, что Организатором торгов в нарушение статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации от 26.01.1996 № 14-ФЗ (далее – ГК РФ) в договоре аренды земельного участка на аукционе № 9-з от 27.03.2023 (далее – договор), который направлен ему по результатам проведения аукциона, неверно указан период, в счет оплаты которого засчитывается задаток (п. 3.1 договора).

Организатор торгов пояснил, что согласно протоколу о результатах аукциона № 2200007147000000004800102 от 15.03.2023 победителем является Базанов А.Ю.

Также Организатор торгов указал, что 20.03.2023 им были подготовлены три экземпляра проекта договора и направлены в адрес Заявителя (исх. № 225/2023) посредством почтового отправления (РПО 18732076017413). 29.03.2023 согласно отчету об отслеживании почтового отправления документы получены Заявителем.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что договор подписан Заявителем и зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 12.04.2023, номер государственной регистрации: 47:17:0104011:601-47/049/2023-1.

При этом Организатор торгов отметил, что Заявителем в адрес Организатора торгов протокол разногласий к проекту договора не направлялся.

Комиссией установлено, что согласно статье 433 ГК РФ договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (статья 224). Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно статье 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно выписке из Единого реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

договор зарегистрирован 12.04.2023.

При этом Комиссией установлено, что согласно пункту 3.1 договора перечисленный арендатором задаток в сумме 181 356 рублей для участия аукционе на право заключения договора засчитывается в счет арендной платы за период с 27.03.2023.

Вместе с тем, согласно пункту 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольные органы наделены полномочиями по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. Порядок рассмотрения указанных жалоб установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции. Приведенные нормы регламентируют порядок действий антимонопольного органа при рассмотрении жалоб участников торгов, но не определяют основания антимонопольного контроля за торгами.

По смыслу взаимосвязанных положений части 1 статьи 1, частей 1 и 4 статьи 17, части 5 статьи 18 Закона о защите конкуренции антимонопольный контроль допускается в отношении процедур, обязательность проведения которых прямо предусмотрена законом и введена в целях предупреждения и пресечения монополистической деятельности, формирования конкурентного товарного рынка, создания условий его эффективного функционирования, о чем указано в пункте 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства».

Анализ приведенных положений законодательства в их нормативном единстве и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации позволяет сделать вывод о том, что антимонопольный контроль за торгами, в том числе контроль за соблюдением процедуры торгов, ограничен случаями, когда результаты проведения определенных торгов способны оказать влияние на состояние конкуренции на соответствующих товарных рынках (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.04.2022 № 309-ЭС21-27706 по делу № А34-2459/2010).

Вместе с тем, в материалы дела не представлено доказательств наличия в действиях Организатора торгов влияния на конкуренцию, ее отражения на соответствующем товарном рынке.

При этом Ленинградское УФАС России осуществляет контрольную деятельность в пределах полномочий территориального органа в соответствии с Положением о территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденным Приказом ФАС России от 23.07.2015 № 649/15 и не подменяет иные контролирующие, правоохранительные и судебные органы.

Изучив материалы дела, заслушав представителей сторон, Комиссия

приходит к выводу, что в рассматриваемых действиях Организатора торгов не усматриваются нарушения порядка проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Базанова А.Ю. (вх. № 3601/23 от 06.04.2023) на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды, сроком 20 лет, с кадастровым номером 47:17:0104011:601, площадь 1122 кв.м, вид разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Шлиссельбургское городское поселение, г. Шлиссельбург, ул. Заозерная, земельный участок 1а (изв. № 22000071470000000048, лот №1) – **необоснованной.**

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.