

## РЕШЕНИЕ

по делу № 041/10/18.1- 42/2022

18 февраля 2022 г.  
Камчатский

г. Петропавловск-

Резолютивная часть решения оглашена «18» февраля 2022 года

В полном объеме решение изготовлено «24» февраля 2022 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю (далее – Камчатское УФАС России) по контролю в сфере закупок и рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) (далее – Комиссия), в составе:

в присутствии представителей:

- организатора торгов – Управления имущественных и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа (далее – Организатор торгов):

в отсутствие заявителя индивидуального предпринимателя Желонкиной О.В. (далее – Заявитель), уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы по адресу электронной почты,

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона по продаже объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 41:01:010118:12241, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010118:14531, по проспекту 50 лет Октября с публичных торгов (далее – Объект) (далее – Торги; аукцион),

### УСТАНОВИЛА:

24.12.2021 Организатором торгов на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), официальном сайте администрации Петропавловск-Камчатского городского округа в сети Интернет [www.pkgo.ru](http://www.pkgo.ru) и в газете «Град Петра и Павла» было размещено извещение о Торгах (№ 241221/3165786/04).

13.01.2022 для участия в Торгах поступило две заявки.

Проведение аукциона по продаже Объекта было назначено на 24.01.2022.

Приказом Организатора торгов от 20.01.2021 № 16/22 (далее – Приказ) Торги были отменены в рамках самоконтроля в связи с нарушением процедуры проведения публичных торгов, предусмотренной пунктом 6 постановления Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства», о чем 21.01.2022 на вышеуказанных информационных ресурсах было размещено извещение.

10.02.2022 в Камчатское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов.

По мнению Заявителя, Организатор торгов неправомерно:

- 1) самостоятельно отказался от проведения Торгов,
- 2) установил сумму задатка для участия в Торгах в размере 100% от начальной цены - 28 322 276 рублей, что ведет к ограничению количества участников Торгов.

15.02.2022 посредством электронной почты от Заявителя поступило «дополнительное приложение» к ранее поданной жалобе, содержащее перечень проведенных и оконченных иных торгов с нарушением срока размещения.

Исходя из формулировок статьи 18.1 Закона о защите конкуренции указание в жалобе на действия организатора торгов при организации и проведении иных торгов не предусмотрено.

Таким образом, данное дополнение к ранее поданной Заявителем жалобе Комиссией не рассматривается.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил в письме от 17.02.2022 № 01-06-01/1151/22 возражения, в которых указал следующее.

Исходя из содержания части 1 статьи 48 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» орган местного самоуправления вправе в порядке самоконтроля отменить ранее принятый им правовой акт в случае выявления его противоречия закону.

На основании вышеуказанной нормы и в связи с нарушением процедуры проведения публичных торгов, а именно опубликование по месту нахождения земельного участка, на котором расположен Объект, извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом городского округа, а также размещение извещения о проведении аукциона на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» органа местного самоуправления менее чем за 35 дней до дня проведения аукциона, Организатором торгов был издан Приказ.

21.01.2022 телефонограммой Организатор торгов довел информацию до лиц, изъявивших желание участвовать в аукционе, на определенных информационных ресурсах разместил извещение об отмене аукциона.

При этом, исходя из содержания Приказа, Организатор торгов в рамках самоконтроля «отменил» аукцион, а «не отказался от проведения аукциона».

Отменяется правовой акт только в случае выявления его противоречия закону, а понятие «отказ» в соответствии с Правилами такого условия не содержит.

Размер задатка был избран исходя из положений действующего законодательства, не ограничивающего размер задатка и наделяющего Организатора торгов правом самостоятельного решения данного вопроса.

Проанализировав документы, позицию Заявителя, изложенную в жалобе, и возражения Организатора торгов, Комиссия Камчатского УФАС России приходит к следующим выводам.

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, 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 Законом 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 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном данной 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 данным Федеральным законом.

В силу части 1 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 утверждены Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства (далее – Правила).

Согласно пунктам 1, 2 Правил данные Правила устанавливают порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных по результатам аукциона, в связи с прекращением действия договоров аренды таких земельных участков.

Публичные торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников. Аукцион проводится на основании решения суда об изъятии объекта незавершенного строительства у собственника путем продажи с публичных торгов.

1. В соответствии с пунктом 6 Правил организатор аукциона не менее чем за 35 дней до дня проведения аукциона обеспечивает опубликование по месту нахождения земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, муниципального района, городского округа, а также обеспечивает размещение извещения о проведении аукциона на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, обратившегося в суд с заявлением о продаже объекта незавершенного строительства на публичных торгах.

Извещение о проведении аукциона не менее чем за 30 дней до его проведения размещается организатором аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)). Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

В силу пункта 8 Правил организатор аукциона не вправе отказаться от проведения аукциона.

Согласно части 4 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В случае, если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Комиссией установлено, что извещение о Торгах размещено на официальном сайте администрации Петропавловск-Камчатского городского округа в сети Интернет [www.pkgo.ru](http://www.pkgo.ru) и опубликовано в газете «Град Петра и Павла» менее чем за 35 дней до дня проведения аукциона, т.е. в нарушение пункта 6 Порядка.

20.01.2022 Организатор торгов отказался от проведения Торгов, т.е. не позднее чем за три дня до наступления даты проведения аукциона, указанной в извещении о Торгах – 24.01.2022, что не противоречит требованиям ГК РФ.

Согласно предоставленной Организатором торгов информации, 24.01.2022 участникам Торгов возвращен задаток на участие в аукционе.

Таким образом, довод жалобы № 1 не нашел своего подтверждения.

2. Согласно пунктов 5, 9 Правил организатор аукциона устанавливает время, место проведения аукциона, срок подачи заявок на участие в аукционе, порядок и сроки внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены продажи объекта незавершенного строительства.

Заявитель вносит задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении аукциона. Если аукцион не состоялся, полученный

задаток подлежит возврату. Задаток, внесенный заявителем, который участвовал в аукционе, но не был признан его победителем, возвращается данному заявителю в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

При заключении договора с лицом, выигравшим аукцион, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

В соответствии с частью 5 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

В извещении о Торгах для участия в аукционе установлены:

- размер задатка в валюте лота – 28 322 276 рублей;
- срок и порядок внесения задатка: размер задатка для участия в аукционе составляет 100% от начальной цены и равен 28 322 276 рублей.
- реквизиты для внесения задатка с указанием, что датой внесения задатка считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Организатора торгов.

Таким образом, в извещении о Торгах установлены размер, сроки и порядок внесения задатка для участия в аукционе в соответствии с ГК РФ, Правилами. При этом требование о внесении задатка распространяется на всех участников аукциона в равной мере.

Вместе с тем, Заявитель доказательств того, что установленный в извещении о Торгах размер задатка нарушает требования ГК РФ, Правил и ограничивает количество участников Торгов, не представил.

Таким образом, довод жалобы № 2 необоснованный.

На основании вышеизложенного и руководствуясь положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия

## **РЕШИЛА:**

Признать жалобу необоснованной.

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

Председатель комиссии

Члены Комиссии

## **РЕШЕНИЕ**

по делу № 041/10/18.1- 42/2022

18 февраля 2022 г.  
Камчатский

г. Петропавловск-

Резолютивная часть решения оглашена «18» февраля 2022 года

В полном объеме решение изготовлено «24» февраля 2022 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю (далее – Камчатское УФАС России) по контролю в сфере закупок и рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) (далее – Комиссия), в составе:

в присутствии представителей:

- организатора торгов – Управления имущественных и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа (далее – Организатор торгов):

в отсутствие заявителя индивидуального предпринимателя Желонкиной О.В. (далее – Заявитель), уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы по адресу электронной почты,

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона по продаже объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 41:01:010118:12241, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010118:14531, по проспекту 50 лет Октября с публичных торгов (далее – Объект) (далее – Торги; аукцион),

### **УСТАНОВИЛА:**

24.12.2021 Организатором торгов на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), официальном сайте администрации Петропавловск-Камчатского городского округа в сети Интернет [www.pkgo.ru](http://www.pkgo.ru) и в газете «Град Петра и Павла» было размещено извещение о Торгах (№ 241221/3165786/04).

13.01.2022 для участия в Торгах поступило две заявки.

Проведение аукциона по продаже Объекта было назначено на 24.01.2022.

Приказом Организатора торгов от 20.01.2021 № 16/22 (далее – Приказ) Торги были отменены в рамках самоконтроля в связи с нарушением процедуры проведения публичных торгов, предусмотренной пунктом 6 постановления Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства», о чем 21.01.2022 на вышеуказанных информационных ресурсах было размещено извещение.

10.02.2022 в Камчатское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов.

По мнению Заявителя, Организатор торгов неправомерно:

- 1) самостоятельно отказался от проведения Торгов,
- 2) установил сумму задатка для участия в Торгах в размере 100% от начальной цены - 28 322 276 рублей, что ведет к ограничению количества участников Торгов.



15.02.2022 посредством электронной почты от Заявителя поступило «дополнительное приложение» к ранее поданной жалобе, содержащее перечень проведенных и оконченных иных торгов с нарушением срока размещения.

Исходя из формулировок статьи 18.1 Закона о защите конкуренции указание в жалобе на действия организатора торгов при организации и проведении иных торгов не предусмотрено.

Таким образом, данное дополнение к ранее поданной Заявителем жалобе Комиссией не рассматривается.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил в письме от 17.02.2022 № 01-06-01/1151/22 возражения, в которых указал следующее.

Исходя из содержания части 1 статьи 48 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» орган местного самоуправления вправе в порядке самоконтроля отменить ранее принятый им правовой акт в случае выявления его противоречия закону.

На основании вышеуказанной нормы и в связи с нарушением процедуры проведения публичных торгов, а именно опубликование по месту нахождения земельного участка, на котором расположен Объект, извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом городского округа, а также размещение извещения о проведении аукциона на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» органа местного самоуправления менее чем за 35 дней до дня проведения аукциона, Организатором торгов был издан Приказ.

21.01.2022 телефонограммой Организатор торгов довел информацию до лиц, изъявивших желание участвовать в аукционе, на определенных информационных ресурсах разместил извещение об отмене аукциона.

При этом, исходя из содержания Приказа, Организатор торгов в рамках самоконтроля «отменил» аукцион, а «не отказался от проведения аукциона».

Отменяется правовой акт только в случае выявления его противоречия закону, а понятие «отказ» в соответствии с Правилами такого условия не содержит.

Размер задатка был избран исходя из положений действующего законодательства, не ограничивающего размер задатка и наделяющего Организатора торгов правом самостоятельного решения данного вопроса.

Проанализировав документы, позицию Заявителя, изложенную в жалобе, и возражения Организатора торгов, Комиссия Камчатского УФАС России приходит к следующим выводам.

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, 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 Законом 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 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном данной 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 данным Федеральным законом.

В силу части 1 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 утверждены Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства (далее – Правила).

Согласно пунктам 1, 2 Правил данные Правила устанавливают порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, находящихся в

государственной или муниципальной собственности и предоставленных по результатам аукциона, в связи с прекращением действия договоров аренды таких земельных участков.

Публичные торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников. Аукцион проводится на основании решения суда об изъятии объекта незавершенного строительства у собственника путем продажи с публичных торгов.

1. В соответствии с пунктом 6 Правил организатор аукциона не менее чем за 35 дней до дня проведения аукциона обеспечивает опубликование по месту нахождения земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, муниципального района, городского округа, а также обеспечивает размещение извещения о проведении аукциона на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, обратившегося в суд с заявлением о продаже объекта незавершенного строительства на публичных торгах.

Извещение о проведении аукциона не менее чем за 30 дней до его проведения размещается организатором аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)). Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

В силу пункта 8 Правил организатор аукциона не вправе отказаться от проведения аукциона.

Согласно части 4 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В случае, если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Комиссией установлено, что извещение о Торгах размещено на официальном сайте администрации Петропавловск-Камчатского городского

округа в сети Интернет [www.pkgo.ru](http://www.pkgo.ru) и опубликовано в газете «Град Петра и Павла» менее чем за 35 дней до дня проведения аукциона, т.е. в нарушение пункта 6 Порядка.

20.01.2022 Организатор торгов отказался от проведения Торгов, т.е. не позднее чем за три дня до наступления даты проведения аукциона, указанной в извещении о Торгах – 24.01.2022, что не противоречит требованиям ГК РФ.

Согласно предоставленной Организатором торгов информации, 24.01.2022 участникам Торгов возвращен задаток на участие в аукционе.

Таким образом, довод жалобы № 1 не нашел своего подтверждения.

2. Согласно пунктов 5, 9 Правил организатор аукциона устанавливает время, место проведения аукциона, срок подачи заявок на участие в аукционе, порядок и сроки внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены продажи объекта незавершенного строительства.

Заявитель вносит задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении аукциона. Если аукцион не состоялся, полученный задаток подлежит возврату. Задаток, внесенный заявителем, который участвовал в аукционе, но не был признан его победителем, возвращается данному заявителю в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

При заключении договора с лицом, выигравшим аукцион, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

В соответствии с частью 5 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

В извещении о Торгах для участия в аукционе установлены:

- размер задатка в валюте лота – 28 322 276 рублей;
- срок и порядок внесения задатка: размер задатка для участия в аукционе

составляет 100% от начальной цены и равен 28 322 276 рублей.

- реквизиты для внесения задатка с указанием, что датой внесения задатка считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Организатора торгов.

Таким образом, в извещении о Торгах установлены размер, сроки и порядок внесения задатка для участия в аукционе в соответствии с ГК РФ, Правилами. При этом требование о внесении задатка распространяется на всех участников аукциона в равной мере.

Вместе с тем, Заявитель доказательств того, что установленный в извещении о Торгах размер задатка нарушает требования ГК РФ, Правил и ограничивает количество участников Торгов, не представил.

Таким образом, довод жалобы № 2 необоснованный.

На основании вышеизложенного и руководствуясь положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия

### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу необоснованной.

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

Председатель комиссии

Члены Комиссии