

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-9330/2022 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

23.06.2022

г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председательствующего Комиссии:

"....."

членов Комиссии:

"....."

"....."

при участии посредством видеоконференцсвязи представителей АО «ДОМ.РФ», ООО СЗ «СТРОЙСИТИ» (Участник),

в отсутствие представителей от ИП Майдибор Н.П., извещенных надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 20.06.2022 № НП/32715/22,

рассмотрев жалобу ИП Майдибора Н.П. (далее также - Заявитель) на действия АО «ДОМ.РФ» (далее также - Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора продажи находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 6 154,5 кв. м. (кадастровый номер 26:12:031002:523), расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, г. Ставрополь, ул. Серова, 468/3, для жилищного строительства (извещение №22000034760000000108, лот №1, далее - Торги),

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

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов, одна из которых перенаправлена письмом Ставропольского УФАС России от 15.06.2022 № ДС/03-6410/22.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи.

Согласно части 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не

является препятствием для такого рассмотрения.

Инструкция по подключению и использованию системы TrueConf размещена на официальном сайте Московского УФАС России по ссылке: <https://moscow.fas.gov.ru/page/17962>.

Заявлений о невозможности подключения к сеансу, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от Заявителя, которому направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанное лицо надлежащим образом извещено о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в его отсутствие.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Основания для проведения аукциона: Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ). Решение Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (далее Правительственная Комиссия) (протокол от 14.12.2021 № 6). Решение Правления АО «ДОМ.РФ» (протокол от 18.05.2022 № 6/21).

В связи с изложенным, указанные Торги являются обязательными в силу закона, в связи с чем рассмотрены Комиссией в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, проведение данного аукциона противоречит требованиям действующего законодательства, а последующее заключение договора купли-продажи будет противоречить статье 27, пункту 11 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации и будет являться недействительной сделкой в соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В обоснование своей позиции Заявитель ссылается на то, что частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности не может быть предметом аукциона, в том числе если:

- 6) Земельный участок не отнесен к определенной категории земель;
- 11) Земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Заявитель указывает, что исходя из содержания извещения аукциона, можно отметить тот факт, что данный земельный участок относится к федеральной собственности, следовательно на данный земельный участок распространяются особенности применения статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом Заявитель ссылается на пункт 11 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, отмечая, что выставленный участок является земельным участком, ограниченным в обороте, который не может быть предметом аукциона.

Вместе с тем Заявитель отмечает, что применительно к данным правоотношениям следует иметь в виду, что только законом могут определяться изъятые из оборота земельные участки (статья 27 Земельного кодекса Российской Федерации). Такие участки не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Так в соответствии с частью 2 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации, продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Таким образом, Заявитель отмечает, что разрешенное использование земельного участка по лоту № 1 среднеэтажная жилая застройка (2.5) — предусматривает (допускает) строительство на нем зданий и сооружений, в связи с чем данный земельный участок не может быть продан на аукционе, поскольку он ограничен в гражданском обороте.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и материалы, запрошенные антимонопольным органом.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Комиссией установлено, что 20.05.2022 в 16:12 на электронной торговой площадке АО «Сбербанк-АСТ» (адрес в сети «Интернет» - <https://www.sberbank-ast.ru/>) размещено извещение о проведении аукциона в электронной форме по продаже находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 6 154,5 кв. м (кадастровый номер 26:12:031002:523), расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, г. Ставрополь, ул. Серова, 468/3, для жилищного строительства (далее Аукцион).

Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе в соответствии с Извещением 20.06.2022 в 17:30; дата определения участников Аукциона 22.06.2022.

Комиссией установлено, что на дату окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе поступило 3 (три) заявки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» АО «ДОМ.РФ» является единым институтом развития в жилищной сфере.

В соответствии с пунктом 2.1 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон № 161 ФЗ) и на основании решений Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, АО «ДОМ.РФ» осуществляет полномочия агента Российской Федерации в отношении находящихся в федеральной собственности земельных участков и объектов недвижимого имущества.

На основании части 10 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ постановлением Правительства Российской Федерации от 22.08.2008 № 632 «О Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации» образована Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, и утверждено Положение о Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (далее – Правительственная комиссия).

Согласно части 8 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ решение Правительственной комиссии оформляется протоколом и является обязательным для исполнения органами государственной власти и организациями.

Правительственной комиссией принято решение о передаче АО «ДОМ.РФ» земельного участка площадью 6 154,5 кв. м (кадастровый номер 26:12:031002:523), в целях, предусмотренных Федеральным законом № 161-ФЗ (протокол от 14.12.2021 № 6).

Реализуя полномочия агента Российской Федерации, АО «ДОМ.РФ» совершает

сделки, указанные в статье 12.2 Федерального закона № 161-ФЗ, в том числе проводит аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности, в соответствии со статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, установленных статьей 16.1 Федерального закона № 161-ФЗ. Пунктом 1 части 3 статьи 1, пунктом 1 части 1 статьи 12.2 Федерального закона № 161-ФЗ предусмотрено, что для достижения целей и задач, предусмотренных Федеральным законом № 161-ФЗ единый институт развития (АО «ДОМ.РФ») осуществляет продажу находящихся в федеральной собственности земельных участков для жилищного строительства по результатам аукционов, проведенных в соответствии со статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, полномочия АО «ДОМ.РФ» по проведению аукционов по продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков прямо предусмотрены положениями специального федерального закона, исключающим применение положений статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, в соответствии со статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации положения, регулирующие порядок предоставления находящихся в государственной/муниципальной собственности земельных участков, адресованы исполнительным органам государственной власти или органам местного самоуправления. Единый институт развития (АО «ДОМ.РФ») при реализации полномочий агента Российской Федерации в отношении находящихся в федеральной собственности земельных участков руководствуется положениями Федерального закона № 161-ФЗ, а также отдельными положениями Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 161-ФЗ.

Заявитель в обоснование доводов ссылается на нарушение Организатором торгов ч. 3, ч. 4, ч. 8 и ч. 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, регулирующим правила проведения аукциона в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Комиссия отмечает, согласно пункту 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Вместе с тем специальным Федеральным законом № 161-ФЗ установлены особенности проведения аукционов в отношении земельных участков единого института развития в жилищной сфере.

Согласно части 16 статьи 16.1 Федерального закона № 161-ФЗ при проведении единым институтом развития аукционов по продаже земельных участков единого института развития, на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении земельных участков единого института развития не применяются положения пунктов 4 - 7, подпунктов 3 и 9 пункта 8, пунктов

19 и 20 статьи 39.11 и пункта 3 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, ограничение, установленное частью 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не применяется к аукционам, проводимым Организатором и земельные участки, предназначенные для жилищного строительства, в отношении которых АО «ДОМ.РФ», осуществляет агентские полномочия, могут быть предметом аукциона по продаже.

Перечень оснований ограничения оборотоспособности находящихся в государственной собственности земельных участков установлен частью 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации. Применительно к земельному участку, являющемуся предметом Аукциона, основания, указанные в части 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют, вследствие чего земельный участок не является ограниченным в обороте. Отсутствие оснований ограничения оборотоспособности земельного участка свидетельствует о неприменимости положений пункта 11 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Комиссия считает необходимым обратить внимание, что довод Заявителя об ограничении земельного участка в обороте в связи с установленным видом разрешенного использования, предусматривающим жилищное строительство, основан на ошибочном толковании норм материального права, так как предусмотренный для органов государственной власти запрет на проведение аукционов по продаже земельных участков, предназначенных для строительства, не означает невозможность передачи таких участков в частную собственность по иным отличным от проведения аукциона процедурам, например, выкупа земельного участка под объектом недвижимого имущества.

При этом Заявитель на заседание Комиссии не явился, доказательств обратного не представил.

В свою очередь Заявитель, как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов нарушений, помимо субъективной оценки таких действий не представлено.

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.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ),

недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования и анализа представленных материалов и сведений, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы Заявителя.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Майдибор Н.П. (ОГРНИП: 313265117200296; ИНН: 263512888003) на действия АО «ДОМ.РФ» (ОГРН: 1027700262270, ИНН: 7729355614) при проведении Торгов необоснованной.

2. Снять ограничения на размещение Торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 20.06.2022 № НП/32715/22.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.