

РЕШЕНИЕ

по уведомлению № 061/10/18.1-1861/2020

17.09.2020
Дону

г. Ростов-на-

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

рассмотрев жалобу Заявителя на неправомерные действия организатора торгов – ООО «Право-Торг» и оператора электронной площадки – ООО «Эксперт», ТУ Росимущества в Ростовской области, допущенные при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,

в присутствии представителя Заявителя – <...>,

в присутствии посредством ВКС представителя организатора торгов – <...>,

в отсутствие иных лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом,

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 08.09.2020 (вх. № 16761) поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия организатора торгов – ООО «Право-Торг» и оператора электронной площадки – ООО «Эксперт», допущенные при организации и проведении аукциона № 32 в электронной форме на сайте www.southcs.ru на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр. Ленина, Октябрьский р-н; кадастровый номер земельного участка: 61:44:0081630:1003; площадь: 6000 кв. м, на сайте www.torgi.gov.ru № 230720/19975130/01, лот № 1 (далее – Торги), а также действия ТУ Росимущества в Ростовской области при принятии решения об отмене указанных торгов.

Заявителя указывает на следующие нарушения:

1. Оператор электронной площадки и организатор торгов не обеспечили проведение аукциона в назначенные дату и время;
2. Организатор торгов и ТУ Росимущества в Ростовской области неправомерно отказались от проведения аукциона.

В этой связи, 09.09.2020 Ростовским УФАС России вынесено уведомление о поступлении жалобы Заявителя. Рассмотрение жалобы назначено на 14.09.2020.

Организатор торгов представил письменные пояснения, согласно которым в связи с техническим сбоем на ЭТП аукцион в назначенные дату и время не состоялся. В целях недопущения сложившейся в дальнейшем организатором торгов рекомендовано ТУ Росимущества в Ростовской области провести торги на другой ЭТП. В настоящее извещение о проведении нового аукциона опубликовано на с а й т е www.torgi.gov.ru (№090920/19975130/01 от 09.09.2020) и ЭТП www.tenderstandart.ru (№1387).

Т У Росимущества в Ростовской области представило письменные пояснения, согласно которым после получения от организатора торгов обращения с просьбой отменить аукцион Управлением принято решение об отмене торгов.

Оператора электронной площадки представил письменные пояснения, согласно которым аукцион для зарегистрированных участников должен был состояться 31.08.2020 в 12:00. Однако в период с 11:45 до 13:05 на ЭТП произошел технический сбой по вине провайдера. Информация о техническом сбое опубликована на сайте ЭТП 31.08.2020.

14.09.2020 в связи с необходимостью получения дополнительной информации рассмотрение жалобы перенесено на 17.09.2020.

Комиссия Ростовского УФАС России, изучив материалы настоящего дела, выслушав представителей сторон, пришла к следующим выводам.

Порядок предоставления земельных участков регламентирован Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

23.07.2020 на официальном сайте www.torgi.gov.ru и сайте оператора ЭТП www.southcs.ru организатором торгов размещено извещение о проведении Аукциона, согласно которому: дата окончания подачи заявок - 25.08.2020, дата и время проведения аукциона - 31.08.2020 12:00, начальная цена - 476 957 руб.

Согласно протоколу об определении участников от 28.08.2020 на участие в аукционе поступили заявки от 8 претендентов. Все претенденты допущены к участию в аукционе.

Согласно протоколу о результатах проведения торгов аукцион отменен в связи с Распоряжением ТУ Росимущества в Ростовской области № 61-1778-р от 01.09.2020.

1. Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентирован положениями ст.ст. 39.11-39.13 ЗК РФ.

В соответствии подпунктом 3 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Организатором торгов в извещении указано, что аукцион проводится в электронной форме на ЭТП www.southcs.ru. Заявка принимается в электронном

виде на сайте <https://www.southcs.ru>. К участию в аукционе допускаются физические и юридические лица, зарегистрированные на ЭТП, выполнившие требования регламента площадки и представившие в оговоренный в информационном сообщении срок оформленные надлежащим образом документы.

Согласно п. 7.4 регламента проведения торгов в электронной форме на электронной торговой площадке «Эксперт» (далее – Регламент) оператор электронной площадки обеспечивает свободный круглосуточный бесперебойный доступ к электронной площадке через сеть «Интернет» в течение всего времени проведения торгов организаторам торгов, лицам, представившим заявки на участие в торгах, а также участникам торгов в соответствии с правами, предоставленными указанным лицам согласно законодательству Российской Федерации.

Пунктом 6.2 Регламента установлено, что электронная площадка функционирует в режиме круглосуточной непрерывной работы в течение семи дней в неделю согласно расписанию, определенному оператором площадки, за исключением времени проведения профилактических работ.

Поскольку аукцион в обозначенное в извещении время проведен не был по причине технического сбоя на сайте ЭТП, то организатором торгов нарушены положения подпункта 3 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Факт невозможности провести аукцион в назначенные дату и время стал возможным по причине определения организатором торгов формы проведения аукциона в электронном виде.

Согласно п. 1. ст. 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В силу п. 3 ст. 39.13 ЗК РФ в случае проведения аукциона в электронной форме опубликование извещения о проведении аукциона в электронной форме в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не требуется.

Согласно п. 4 ст. 39.13 ЗК РФ порядок проведения аукциона в электронной форме устанавливается федеральным законом.

В соответствии с п. 7 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ») положения ст. 39.13 ЗК РФ применяются со дня вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся

в государственной или муниципальной собственности.

В настоящее время порядок проведения аукционов в электронной форме не установлен.

Следовательно, в настоящее время проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, предусмотренном ст.ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ. Аналогичная позиция содержится в письме Минэкономразвития России от 02.07.2015 № Д23и-3072 и подтверждена судебной практикой: постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2020 по делу № А32-28688/2019, постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 18.08.2020 по делу № А83-19474/2019.

Поскольку у организатора торгов отсутствовали основания для проведения торгов в электронной форме, то им нарушены положения п. 7 ст. 34 ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ».

2. Организатор торгов направил в адрес ТУ Росимущества в Ростовской области письмо от 31.08.2020 с просьбой отменить проведение торгов по причине невозможности провести аукцион на ЭТП в связи с техническим сбоем и необходимостью проведения нового аукциона на другой ЭТП.

Распоряжение ТУ Росимущества в Ростовской области от 01.09.2020 № 61-1778-р принято решение об отказе от проведения аукциона на основании обращения ООО «Право-Торг».

В соответствии с п. 4 ст. 448 Гражданского кодекса РФ (далее – 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 свою очередь, п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что уполномоченный орган должен принять решение об отказе в проведении аукциона лишь в случае выявления обстоятельств, предусмотренных п. 8 настоящей статьи. Данная норма является специальной по отношению к общей норме, изложенной в ст. 448 ГК РФ.

Пункт 8 ст. 39.11 ЗК РФ предусматривает 19 оснований отказа в проведении аукциона.

Вместе с тем, организатором торгов и ТУ Росимущества в Ростовской области в материалы дела не представлено ни одного доказательства невозможности проведения аукциона, указанного в п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, организатором торгов и ТУ Росимущества в Ростовской области нарушен порядок отказа от проведения аукциона, закрепленный п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п.

3.1 ч. 1 ст. 23 данного закона.

На момент принятия решения торги организатором торгов отменены. В этой связи, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Фирма «Кристина» СЗ» обоснованной.
2. Признать организатора торгов нарушившим подпунктом 3 п. 21, п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 7 ст. 34 ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ».
3. Признать ТУ Росимущества в Ростовской области нарушившим п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ.
4. Предписание не выдавать в связи с отсутствием оснований.
5. Рассмотреть вопрос о привлечении виновных лиц к административной ответственности, предусмотренной ст. 7.32.4 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации

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