

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-1006/2024 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

29.01.2024

г. Москва

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

Председательствующего:

<.....>

членов Комиссии:

<.....>

<.....>

в отсутствие <.....> извещенного надлежащим образом письмом Московского УФАС России от 24.01.2024 № НП/2571/24,

рассмотрев жалобу <.....> (далее – Заявитель) на действия АО «ДОМ.РФ» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по продаже находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 6 961 кв. метр (кадастровый номер 67:27:0020810:16), по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, в районе ул. Николаева, для жилищного и/или иного строительства (извещение № 22000034760000000653, 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 адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов, перенаправленная письмом Смоленского УФАС России исх. от 24.01.2024 № ВФ/284/24.

Рассмотрение жалобы проводилось в дистанционном режиме посредством

видеоконференцсвязи.

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 в назначенное время, 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 дате, времени и способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Московского УФАС считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие Заявителя.

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.

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, электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной 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» (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, конкурсной или аукционной 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.

В соответствии с пунктом 4 Информационной карты Извещения основаниями для проведения аукциона является:

- 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 27.07.2022 № 3);

- Решение Правления АО «ДОМ.РФ» (протокол от 22.12.2023 № 6/49).

Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках ст. 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона.

Согласно доводам жалобы Организатором торгов неправомерно выбран способ реализации земельного участка. В обоснование своей позиции Заявитель ссылается на пункт 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), согласно которому 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.

В связи с чем, по мнению Заявителя, продажа земельного участка, предусматривающего возможность возведения капитальных сооружений не допускает и в данном случае необходимо проводить аукцион на право заключения договора аренды.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил истребуемые антимонопольным органом материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Комиссией установлено, что Организатором торгов 25.12.2023 на официальном сайте ГИС Торги (адрес в сети интернет: torgi.gov.ru) (далее — Официальный сайт) размещено Извещение о проведении Торгов.

Предмет торгов: Продажа находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 6 961 кв. метр (кадастровый номер 67:27:0020810:16), по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, в районе ул. Николаева, для жилищного и/или иного строительства.

Дата и время начала подачи заявок: 26.12.2023 в 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 22.01.2024 в 15:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 26.01.2024 в 10:00 (МСК)

Начальная цена: 28 060 000,00 рублей.

Так, согласно пункту 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 Федеральным законом № 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).

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

Как следует из материалов дела и пояснений Заказчика, Правительственной комиссией принято решение о передаче АО «ДОМ.РФ» находящегося в федеральной собственности земельного участка площадью 6 961 кв. метр (кадастровый номер 67:27:0020810:16) для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок в качестве агента Российской Федерации в целях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (протокол от 27.07.2022 № 3).

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.

Заявитель в жалобе ссылается на положения пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ.

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

Так, частью 16 статьи 16.1 Федерального закона № 161-ФЗ предусмотрено, что 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 ЗК РФ 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.

Кроме того, Комиссия также обращает внимание на то, что согласно пункту 4 выписки из протокола заочного голосования Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации от 27.07.2022 № 3 АО «ДОМ.РФ» необходимо перечислить в соответствии с пунктом 1 части 4.3 статьи 12 Федерального закона на счет ФГАУ «УИСП» Минобороны России денежные средства в размере 80% от реализации имущества, указанного в пункте 1.

Следовательно, Правительственной комиссией принято решение именно о реализации имущества (продаже), а не аренде.

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

Комиссия отмечает, что 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, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 24.01.2024 № НП/2571/24.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.