

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-2195/2023

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

16 мая 2023г. г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

в отсутствие, надлежащим образом уведомленного, М.С.П. (далее — Заявитель). при участии, путем системы ВКС, представителя администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района (далее - Организатор торгов) Б. Г.Ю. по доверенности от 02.05.2023г. № 01-30/2579 рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000042450000000030 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000042450000000030 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи

16.05.2023г. в 10:30.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения торгов, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора 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 18.07.2011г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно части 11 статьи 39.1 ЗК РФ, организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона (шаг аукциона). Шаг аукциона устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно части 19 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с постановлением администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 28.02.2023г. № 285, Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru опубликовано извещение от 06.04.2023г. № 22000042450000000030 в отношении 28 лотов.

Согласно извещению, заявки принимаются с момента опубликования извещения до 12:00 (МСК) 05.05.2023г.

Аукцион состоится 11.05.2023г. в 15:00 (МСК) в помещении администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района по адресу: Краснодарский край, г. Темрюк, ул. Ленина, 48, каб. 1.

Вместе с тем, постановлением администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 19.04.2023г. № 496 аукцион на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000042450000000030 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) отменен.

Согласно доводу жалобы, Организатор торгов необоснованно отменил проведение аукциона.

Согласно пояснениям Организатора торгов, отмена торгов обусловлена необходимостью проведения проверки на соответствие предмета аукциона требованиям части 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Как следует из представленных материалов, 18.01.2023г. в администрацию Темрюкского городского поселения Темрюкского района поступило обращение гражданина о наличии на земельном участке с кадастровым номером 23:30:1110047:99 (лот № 5) объекта незавершенного строительства.

В соответствии с актом осмотра земельных участков от 11.05.2023г. на земельных участках, составляющих предмет аукциона по лотам № 2, 3, 5, 6 предположительно расположены объекты незавершенного строительства.

Согласно пункту 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) договор, если иное не вытекает из его

существа, может быть заключен путем проведения торгов; договор заключается с лицом, выигравшим торги. В силу пункта 3 статьи 447 ГК РФ в случаях, указанных в Гражданском кодексе Российской Федерации или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Обстоятельства, исключающие проведение аукциона в отношении находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, определены в пункте 8 статьи 39.11 ЗК РФ, в котором определен перечень земельных участков, которые не могут быть предметом аукциона.

В силу пункта 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения.

При этом, на основании 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.

Организатор закрытого аукциона или закрытого конкурса обязан возместить приглашенным им участникам реальный ущерб независимо от того, в какой именно срок после направления извещения последовал отказ от проведения торгов.

На основании изложенного, частью 24 статьи 39.11 ЗК РФ (во взаимосвязанном единстве с частью 8 данной статьи) определен порядок отказа от проведения аукциона именно в тех случаях, когда проведение аукциона невозможно в силу закона, то есть в тех случаях, когда земельный участок не может быть предметом аукциона. При этом статья 39.11 ЗК РФ не ограничивает организатора торгов в праве принятия решения об отказе в проведении аукциона по иным основаниям в установленные сроки.

Аналогичная позиция отражена в постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23.05.2022 по делу № А56-64442/2021,

постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.03.2023 по делу № А56-64488/2022 постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.03.2022 по делу № А56-57801/2021.

Торговая процедура отменена Организатором торгов в установленный законом срок.

Кроме того, Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что заявки на участие в торгах не поступали, таким образом действия Организатора торгов не затрагивают права и законные интересы участников торгов.

На основании изложенного, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

Признать жалобу М.С.П. на действия администрации Темрюкского городского повеления Темрюкского района при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000042450000000030 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель председателя комиссии

Члены комиссии

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Краснодарского края в течение трех месяцев со дня его вынесения.