

РЕШЕНИЕ

по делу № 023/10/18.1-2456/2024 по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

27 мая 2024 года г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю (далее - Краснодарское УФАС России, Управление) 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 №2 (далее – комиссия) в составе:

с участием посредством видеоконференцсвязи Н (паспорт гражданина Российской Федерации),

в отсутствие надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения дела представителей ООО «Р», Управления по вопросам земельных отношений и учета муниципальной собственности администрации муниципального образования ,

рассмотрев жалобу Н (вх. № 18019/24 от 16.05.2024) на действия (бездействие) организатора торгов – управление по вопросам земельных отношений и учета муниципальной собственности администрации муниципального образования Усть-Лабинский район при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:35:1002001:417, площадью: 12137 кв.м., земельного участка с кадастровым номером 23:35:1002001:418, площадью: 4198 кв.м. (извещение № 22000026920000000041 от 21.03.2024, лоты № 1, 2, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю (далее - Краснодарское УФАС России) поступила жалоба Надеждина Дениса Владимировича (вх. № 18019/24 от 16.05.2024) на действия (бездействие) организатора торгов – управление по вопросам земельных отношений и учета муниципальной собственности администрации муниципального образования Усть-Лабинский район при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:35:1002001:417, площадью: 12137 кв.м., земельного участка с кадастровым номером 23:35:1002001:418, площадью: 4198 кв.м. (извещение № 22000026920000000041 от 21.03.2024, лоты № 1, 2, 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 27 мая 2024 года в 10 часов 30 минут (мск) посредством видеоконференцсвязи.

Согласно доводам жалобы организатор торгов необоснованно отменил торги.

Организатор торгов доводу жалобы возражает, считает его несостоятельным, просит признать жалобу необоснованной; письменная позиция организатора торгов приобщена к материалам дела.

Заслушав доводы и пояснения сторон, проанализировав поступившие материалы, комиссия Краснодарского УФАС России установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 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 18.07.2011 г. № 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.

При этом 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.

На основании постановления администрации муниципального образования Усть-Лабинский район от 20.03.2024 № 353 «О проведении аукциона в электронной форме по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории сельских поселений Усть-Лабинского района», 21.03.2024 организатором торгов на сайте ГИС Торги www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 22000026920000000041 о проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи:

лот № 1 - земельного участка с кадастровым номером 23:35:1002001:417, площадью: 12137 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, ст. Ладожская, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – научное обеспечение сельского хозяйства. Начальная цена - 193 908,00 руб.

лот № 2 - земельного участка с кадастровым номером 23:35:1002001:418, площадью: 4198 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, ст. Ладожская, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – научное обеспечение сельского хозяйства. Начальная цена - 67 070,00 руб.

Дата и время начала подачи заявок - 21.03.2024 09:00 (мск);

Дата и время окончания подачи заявок - 18.04.2024 17:00 (мск);

Дата проведения торгов - 22.04.2024 00:00 (мск);

Оператор электронной площадки - ООО «Р».

Порядок организации и проведения торгов земельных участков установлен в статьях 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены в статьях 447, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

Согласно протоколу от 19.04.2024 № 4 на участие в аукционе по лоту № 1 поступило 16 заявок, по лоту № 2 - 15 заявок; допущены к дальнейшему участию в аукционе по лоту № 1 - 14 заявок, по лоту № 2 - 15 заявок.

При этом, комиссией установлено, что согласно протоколу проведения аукциона, составленному ЭТП, в процедуре проведения аукциона по лотам № 1, 2 и подачи ценовых предложений, состоявшейся на ЭТП «Р» 22.04.2024 с 00:00 по 00:47 участвовали Надеждин Д.В. и Постных А.А.

Победителем аукциона по лотам № 1, 2, согласно протоколу от 22.04.2024 № 3, признан Н Дата и время проведения аукциона 22.04.2024 с 00:00 по 00:47.

Подпунктом 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Согласно информации размещенной на сайте www.torgi.gov.ru дата проведения торгов - 22.04.2024 00:00 (мск).

В соответствии с Извещением о проведении аукциона по продаже земельных участков в электронной форме аукцион будет проводиться 22 апреля 2024 года в 14 часов 00 минут на электронной площадке «Р».

Таким образом, наличие в документации об аукционе информации о времени проведения аукциона, допускающей неоднозначное толкование вводит участников аукциона в заблуждение относительно времени проведения аукциона и является нарушением подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Комиссией установлено, что 03.05.2024 организатором торгов на сайте www.torgi.gov.ru размещен протокол № 7 и извещение об аннулировании результатов (итогов) аукциона в электронной форме по извещению № 22000026920000000041 (лоты № 1,2) в соответствии с абзацем 5 пункта 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, частью 1 статьи 48 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», представлением прокуратуры Усть-Лабинского района об устранении нарушений земельного законодательства от 2 мая 2024 г. № Прдр-20030052-281-24/607-20030052.

Пунктом 1 статьи 449 ГК РФ установлено, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Торги могут быть признаны недействительными в случае, если кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

В соответствии с частью 1 статьи 48 Федерального закона от 6 октября 2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» муниципальные правовые акты могут быть отменены или их действие может быть приостановлено органами местного самоуправления или должностными лицами местного самоуправления, принявшими (издавшими) соответствующий муниципальный правовой акт.

Согласно пункту 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.12. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

Частью 1 статьи 24 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» установлено, что представление об устранении нарушений закона вносится прокурором или его заместителем в орган или должностному лицу, которые полномочны устранить допущенные нарушения, и подлежит безотлагательному рассмотрению.

В течение месяца со дня внесения представления должны быть приняты конкретные меры по устранению допущенных нарушений закона, их причин и условий, им способствующих; о результатах принятых мер должно быть сообщено прокурору в письменной форме.

Установлено, что в адрес администрации МО район поступило представление прокуратуры Усть-Лабинского района об устранении нарушений земельного законодательства от 02.05.2024 № Прдр-20030052-

281-24/607-20030052, согласно которому в действиях администрации МО Усть-Лабинский район установлено нарушение пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, выраженное в разночтениях о времени проведения аукциона.

Вместе с тем, согласно представлению прокуратуры района об устранении нарушений земельного законодательства от 02.05.2024 № Прдр-20030052-281-24/607-20030052 администрации МО Усть-Лабинский район надлежало «незамедлительно рассмотреть настоящее представление с участием сотрудника прокуратуры и принять конкретные меры, направленные на устранение указанных нарушений законодательства и недопущению их впредь».

Таким образом, правовых оснований аннулирования торгов у администрации МО район не имелось. При этом, представление прокуратуры таким основанием не является, поскольку прямого указания на необходимость аннулирования торгов не содержит.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Таким образом, комиссия приходит к выводу об обоснованности довода жалобы заявителя и необходимости выдачи организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов с учетом всех выявленных нарушений.

Исходя из изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, подпунктом «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Н (вх. № 18019/24 от 16.05.2024) на действия (бездействие) организатора торгов – управление по вопросам

земельных отношений и учета муниципальной собственности администрации муниципального образования при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:35:1002001:417, площадью: 12137 кв.м., земельного участка с кадастровым номером 23:35:1002001:418, площадью: 4198 кв.м. (извещение № 22000026920000000041 от 21.03.2024, лоты № 1, 2, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. Организатору торгов - управление по вопросам земельных отношений и учета муниципальной собственности администрации муниципального образования выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

3. Передать материалы дела должностному лицу для возбуждения дела об административном правонарушении по факту нарушения процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Решение и предписание могут быть обжалованы в Арбитражный суд Краснодарского края в течении трех месяцев со дня их вынесения.