

РЕШЕНИЕ № 039/10/18.1-909/2022

Резолютивная часть объявлена 08.11.2022

г. Калининград

Изготовлено в полном объеме 11.11.2022

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия), в составе:

председатель Комиссии:

<...> – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

члены Комиссии:

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

<...> – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

с участием представителей:

заявителя – <...>(лично);

организатора торгов – ООО «АГРОПРОМСЕРВИС»: <...> (директор);

участника торгов – <...>(лично);

в отсутствие представителей организатора аукциона – Администрация Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым,

рассмотрев в дистанционном режиме посредством плагина «TrueConf» в режиме видеоконференцсвязи жалобу (вх. № 8422/22 от 28.10.2022) <...> (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – ООО «АГРОПРОМСЕРВИС» (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым» (извещение № 080922/58829974/02) (лоты № 1-14) (далее – Аукцион) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 28.10.2022 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при формировании извещения о проведении Аукциона.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

1) Заявитель полагает, что установленное Организатором торгов в извещении о проведении Аукциона требование о том, что запрещается подача заявки на участие в торгах в запечатанном конверте и прием заявки электронным заказным письмом, является избыточным и необоснованным.

2) Заявитель полагает, что Организатором торгов неправомерно установлено место приема заявок: Калининградская область, Гусевский р-н, г. Гусев, ул. Победы, дом 51а, помещение 24.

3) По мнению Заявителя неправомерно установлена сумма задатка для участия в торгах в размере 100 % от начальной (минимальной) цены объекта.

4) В извещении о проведении Аукциона неправомерно установлена обязанность победителя оплатить вознаграждение Организатору торгов.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Организатор торгов с доводами жалобы Заявителя не согласился, полагает, что его действия соответствуют требованиям законодательства.

Организатором Аукциона – Администрацией Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым представлены следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Организатор Аукциона в своих письменных пояснениях ходатайствует о возврате жалобы Заявителя без рассмотрения на основании пункта 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Заинтересованное лицо дало следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Участник торгов <...> пояснила, что участники данных торгов, желающие участвовать в Аукционе приезжали из разных городов Российской Федерации и им не составило труда подать заявки, в свою очередь, Заявитель участие в торгах не принимал, поэтому права и законные интересы его не были нарушены.

Заслушав стороны, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

13.09.2022 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: forgi.gov.ru (далее - официальный сайт) размещено извещение № 080922/58829974/02 о проведении открытого аукциона, предметом которого является право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым» (лоты № 1-14).

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируются статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно пункту 11 статьи 39.11 ЗК РФ организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

На основании постановления Администрации Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым 01.09.2022 № 204 осуществляется проведение аукциона и передаче в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым по лотам № 1-14 (извещение № 080922/58829974/02) (далее – постановление Администрации Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым 01.09.2022 № 204).

В соответствии с пунктами 7-9 постановления Администрации Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым 01.09.2022 № 204 и договором поручением на организацию и проведение торгов №01/2022 от 01.09.2022 г. (далее – Договор №01/2022 от 01.09.2022) специализированная организация - ООО «Агропромсервис» (ИНН 3906363351) наделена полномочиями по осуществлению функции Организатора аукциона.

Согласно пункту 1.1 Договора №01/2022 от 01.09.2022, заключенного между Администрацией Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым (далее – Заказчик) и ООО «Агропромсервис» (далее – Организатор торгов), предметом договора являются юридические и иные действия по организации и проведению торгов (конкурсов/аукционов) на право заключения договоров аренды земельных участков в целях сдачи в аренду принадлежащего Заказчику на праве собственности недвижимого имущества, а именно – земельных участков.

В соответствии с пунктом 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.

В силу пункта 19 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.

Перечень сведений, которые должно содержать извещение о проведении аукциона перечислен в пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Изучив извещение о проведении Аукциона, проанализировав доводы жалобы, выслушав пояснения сторон Комиссия отмечает следующее.

1. Как установлено подпунктом 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В извещении о проведении Аукциона № 080922/58829974/02 закреплён следующий порядок приема заявок на участие в аукционе:

Порядок приема заявок на участие в аукционе	Заявитель подает заявку по форме установленной организатором аукциона вместе с требуемыми приложениями по адресу: Калининградская область,
--	--

Гусевский р-н, г. Гусев, ул. Победы, дом 51а, помещение 24.

Заявка подается лично претендентом. Подача заявки через представителя осуществляется при наличии доверенности оформленной в соответствии с Законодательством РФ. Заявки, поданные в запечатанном конверте, в т.ч. без указания ФИО/наименования претендента не принимаются

Комиссия отмечает, что Земельным кодексом РФ не установлен порядок подачи заявок на участие в аукционах по продаже земельного участка или на право заключения договора аренды земельного участка – лично, по почте, через представителя и др.

Организатор торгов в ходе заседания комиссии пояснил, что каждый потенциальный претендент, желающих принять участие в Аукционе на право заключения договора аренды, имеет возможность обратиться за предоставлением дополнительной информации относительно порядка подачи заявок непосредственно к организатору торгов.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что Заявитель по данным лотам заявки на участие в торгах не подавал, с запросом на разъяснения Аукционной документации не обращался.

Комиссией установлено, что на участие в торгах по каждому из лотов поступило от 4 до 9 заявок, что отражено в протоколах рассмотрения заявок. Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что установленный извещением о проведении Аукциона порядок подачи и приема заявок не препятствовал заинтересованным лицам подать заявки на участие в Аукционе.

В свою очередь, доказательств того, что установленный Организатором торгов порядок подачи заявок повлек невозможность подачи заявки Заявителем либо иным претендентом не представлено. Как пояснил Заявитель, заявку на участие в торгах каким-либо способом (например, лично, по почте, электронным заказным письмом, через представителя) не направлял. Организатор пояснил, что заявки на участие в торгах принимались в установленные сроки, запросов о порядке подачи заявок не поступало, каким-либо лицам в приеме заявок отказано не было.

При изложенных обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что данный довод жалобы Заявителя является необоснованным.

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

Земельным законодательством не предусмотрена обязанность организатора торгов проведения торгов по месту нахождения недвижимого имущества, являющегося предметом торгов.

В соответствии с постановлением Администрации Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым 01.09.2022 № 204 и Договором №01/2022 от 01.09.2022 ООО «Агропромсервис» (ИНН 3906363351) наделено полномочиями по осуществлению функции Организатора аукциона.

Согласно сведениям из ЕГРЮЛ местом нахождения ООО «Агропромсервис» является Калининградская область, Гусевский р-н, г. Гусев, ул. Победы, дом 51а, помещение 24.

При изложенных обстоятельствах, учитывая тот факт, что действующее законодательство не содержит требований о проведении Аукциона исключительно по месту нахождения недвижимого имущества, передаваемого по договору аренды, в связи с тем, что Администрацией Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым организатором торгов выбран ООО «Агропромсервис», местом нахождения которого является Калининградская область, Гусевский р-н, г. Гусев, ул. Победы, дом 51а, помещение 24, Комиссия приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы Заявителя.

3. По доводам Заявителя относительно неправомерного установления суммы задатка для участия в торгах в размере 100 % от начальной (минимальной) цены объекта и обязанности победителя оплатить вознаграждение Организатору торгов, Комиссия отмечает следующее.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров

по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что 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.

Таким образом, из системного толкования указанных норм Закона о защите конкуренции следует, что жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подававшим заявку на участие в торгах, в случаях, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах.

При этом лицо, не подававшее заявку на участие в торгах, должно обосновать нарушение своих прав или законных интересов в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Комиссией установлено, что Заявитель не подавал заявку на участие в торгах, указанные в жалобе обстоятельства не являются нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, жалоба не содержит обоснований, которые воспрепятствовали бы Заявителю подать заявку на участие в торгах. В жалобе Заявителя отсутствует обоснование нарушения прав и законных интересов на участие в рассматриваемых торгах.

Поскольку не установлено нарушение прав и законных интересов Заявителя, а также нарушение порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, у антимонопольного органа отсутствуют основания рассматривать по существу данные доводы жалобы Заявителя, не подававшего заявку на участие в торгах.

Несогласие Заявителя с содержанием извещения о проведении Аукциона не может быть рассмотрено в качестве нарушения порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Данный правовой подход соответствует позиции, изложенной в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 22.06.2018 № 309-КГ18-7733, от 12.11.2020 № 310-ЭС20-18332.

Кроме того, в ходе рассмотрения жалобы Организатором торгов представлено письмо Администрации Оленевского сельского поселения Черноморского района Республики Крым (исх. № 02-12/360 от 07.11.2022) о направлении реестра договоров, с приложением в табличной форме реестра арендаторов, в котором отражена информация, в том числе по земельным участкам, являвшимся предметом аренды по рассматриваемым торгам: № п/п, арендатор, кадастровый номер участка, адрес арендатора, дата.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что указанные доводы жалобы Заявителя не подлежат рассмотрению.

4. В ходе рассмотрения жалобы Заявителем были заявлены следующие ходатайства:

1) о допуске и допросе <...>, <...> Данное ходатайство отклонено Комиссией, поскольку является немотивированным и необоснованным, указанные лица не подавали заявки на участие в Аукционе (извещение № 080922/58829974/02) (лоты № 1-14), информация о нарушении их прав и законных интересов не представлена.

2) о приобщении документов. Данное ходатайство отклонено Комиссией, в связи с тем, что представленные сведения не относятся к рассматриваемым торгам (извещение № 080922/58829974/02) (лоты № 1-14), указанный факт также подтвержден самим Заявителем на заседании Комиссии.

3) об ознакомлении с письменными возражениями Организатора торгов. Данное ходатайство отклонено Комиссией, в связи с тем, что процедурой рассмотрения жалоб по статье 18.1 Закона о защите конкуренции не предусмотрено ознакомление с письменными возражениями сторон. Кроме того, Заявитель лично участвовал в заседании Комиссии и ознакомлен с позицией, озвученной представителем Организатора торгов.

4) о перенаправлении жалобы в части доводов в соответствующий территориальный орган ФАС России. Данное ходатайство отклонено Комиссией, поскольку является немотивированным и необоснованным,

Заявитель не пояснил какие конкретно, по его мнению, доводы жалобы подлежат рассмотрению другим территориальным органом ФАС России. Комиссия отмечает, что доводы жалобы Заявителя содержат информацию о действиях ООО «АГРОПРОМСЕРВИС», местом осуществления хозяйственной деятельности которого является Калининградская область.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.