

РЕШЕНИЕ по делу № 033/10/18.1-144/2024

Комитет по управлению имуществом и
землеустройству администрации
Суздальского района Владимирской
области Красная площадь, 1, Суздаль,
Владимирская обл., 601293 kuiz-
ozo@suzdalregion.ru ООО
«СОЮЗКОНТРАКТ» 129226, Г.МОСКВА,
ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ
РОСТОКИНО, ПР-КТ МИРА, Д. 131,
ПОМЕЩ 3/1 ОФИС 39
89250580852@mail.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № 033/10/18.1-144/2024

14 марта 2024 года г. Владимир

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

<...>

при участии:

- представителей организатора торгов Комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района Владимирской области – и.о. председателя комитета <...> ,

- в отсутствие заявителя ООО "Союзконтракт", о дате и времени рассмотрения дела уведомленного надлежащим образом,

рассмотрев дело № 033/10/18.1-144/2024, возбужденное по жалобе ООО "Союзконтракт" (Вх. 1278-ЭП/24 от 29.02.2024), на действия организатора торгов - Комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района Владимирской области при проведении торгов по

извещению №22000005270000000238 - продажа права аренды сроком на 3 (три) года земельного участка общей площадью 40 кв. м, с кадастровым номером 33:05:010101:1205, местоположение: Российская Федерация, Владимирская область, Суздальский район, МО Боголюбовское (сельское поселение), пос.Боголюбово, ул.Ленина, в 2 м на северо-восток от земельного участка с кадастровым номером 33:05:010101:1149, с разрешенным использованием: хранение автотранспорта., (Единая информационная система torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее – Владимирское УФАС России) поступила жалоба ООО "Союзконтракт" (Вх. 1278-ЭП/24 от 29.02.2024), на действия организатора торгов - Комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района Владимирской области при проведении торгов по извещению №22000005270000000238 - продажа права аренды сроком на 3 (три) года земельного участка общей площадью 40 кв. м, с кадастровым номером 33:05:010101:1205, местоположение: Российская Федерация, Владимирская область, Суздальский район, МО Боголюбовское (сельское поселение), пос.Боголюбово, ул.Ленина, в 2 м на северо-восток от земельного участка с кадастровым номером 33:05:010101:1149, с разрешенным использованием: хранение автотранспорта., (Единая информационная система torgi.gov.ru).

Заявитель указывает на нарушение организатором торгов порядка публикации сведений о торгах – в извещении отсутствуют сведения о максимально и/или минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения, не опубликован проект договора в соответствии с положениями ст. 32 Федерального закона № 178-ФЗ от 21.12.2001.

В соответствии с п.11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Владимирским УФАС в адрес заявителя, организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы и требование о приостановлении торгов в части заключения договора (исх. № 02/1027/24 от 04.03.2024, № 02/1024/24 от 04.03.2024). Рассмотрение жалобы Комиссией назначено на 07.03.2024 на 11 часов 00 минут путем интернет – видеоконференции.

07.03.2024 состоялось рассмотрение дела № 033/10/18.1-144/2024. Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, изложив свои возражения (исх. № КУИЗ-485/02-09 от 06.03.2024), отметив следующее. Заявитель не подавал заявку на участие в данном аукционе, не обращался за разъяснением документации, т.е. не являлся участником закупки. Из содержания жалобы не ясно, какие права и законные интересы заявителя нарушены. Извещение о проведении торгов опубликовано в соответствии с положениями Земельного кодекса РФ, в отношении реализуемого земельного участка не установлены максимальные и минимальные параметры разрешенного строительства, указаны сведения о возможности технологического подключения к сетям инженерно – технического обеспечения.

Рассмотрение дела было продолжено 14.03.2024. На заседании Комиссии организатор торгов против доводов жалобы возражал.

Исследовав представленные в дело документы, Комиссия Владимирского УФАС России по рассмотрению дела № 033/10/18.1-144/2024 приходит к следующим выводам.

В соответствии с правилами статьи 18.1 ФЗ «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 N 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.

В соответствии с частью 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

С учетом приведенных выше положений действующего законодательства для рассмотрения жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольному органу в целях недопущения злоупотреблений со стороны указанного лица, а также исходя из положений части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, следует установить, что обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов свидетельствуют о нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах; реальные законные права и интересы заявителя, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате указанных в жалобе действия (бездействие) организатора торгов (Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 07.11.2017 по делу N А11-1780/2017).

Заявитель жалобы ООО «Союзконтракт» не подавал заявку на участие в рассматриваемых торгах, обжалует содержание извещения о проведении торгов и содержание размещенного проекта контракта.

На основании поручения администрации Суздальского района от 20.02.2023 № 450 Комитету по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района Владимирской области поручено провести торги по продаже права аренды сроком на три года земельного участка общей площадью 40 кв.м., с кадастровым номером 33:05:010101:1205, местоположение Владимирская область, Суздальский (сельское поселение), пос. Боголюбово, ул. Ленина, в 2 м на северо-восток от земельного участка с кадастровым номером 33:05:010101:1149, с разрешенным использованием: хранение автотранспорта.

29.01.2024 Комитетом по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района Владимирской области опубликовано извещение о проведении в электронной форме открытого по составу участников аукциона на право заключения договора аренды на официальном сайте torgi.gov.ru, извещение №22000005270000000238.

Срок подачи заявок оператору электронной площадки www.roseltorg.ru в сети интернет (указанное в настоящем информационном сообщении время - московское):

начало - 29.01.2024г. в 08 час. 00 мин.

окончание - 01.03.2024г. в 12 час. 00 мин.

Сведения о частях земельного участка, обременениях и ограничениях использования (ЗОУИТ): 33:05-6.267- Граница зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Покрова на Нерли», 1165 г. (ЗРЗ-3).

Категория земель: земли населенных пунктов.

Начальная стоимость права аренды земельного участка в размере годовой арендной платы: 10986 (Десять тысяч девятьсот восемьдесят шесть) рублей.

Шаг аукциона в размере 3% от начальной стоимости права : 329 (Триста двадцать девять) рублей.

Задаток в размере 90% от начальной стоимости права: 9887 (Девять тысяч восемьсот восемьдесят семь) рублей.

Информация о технической возможности технологического присоединения:

- имеется возможность подключения к сетям электроснабжения – ПС «Боголюбово» ВЛ 6 кВ, №620,ЗТП 6/0,4 кВ, №302, на опоре ЛЭП 0,4кВ. Стоимость технологического присоединения определяется в соответствии с Постановлением Департамента государственного регулирования цен и тарифов Владимирской области в действующей редакции Постановления Департамента государственного регулирования цен и тарифов Владимирской области. Сведения о наличии мощности, свободной для технологического присоединения, а именно текущий и

планируемый резерв по источникам питания филиала «Владимирэнерго» (подлежащая раскрытию информация) размещены в открытом доступе на сайте ПАО «МРСК Центра и Приволжья» http://tp.mrsk-sp.ru/capacity/current_and_planned_reserve_power_sources/.

- техническая возможность подключения к сетям водоснабжения, водоотведения, газификации, теплоснабжения отсутствует.

Извещение содержит информацию о параметрах разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО Боголюбовское (сельское поселение) Суздальского района в зоне Ж2.

Порядок проведения аукциона регулируется Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Исходя из п. 18 ст. 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.

Исходя из п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) 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;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Все указанные сведения отражены в опубликованном извещении. Извещение содержит информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения). В извещении опубликована информация о параметрах разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО Боголюбовское (сельское поселение) Суздальского района в зоне Ж2. При этом, в отношении вида разрешенного использования хранение автотранспорта Правилами землепользования и застройки МО Боголюбовское (сельское поселение) Суздальского района максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства не установлены.

К извещению приложен проект договора аренды земельного участка. При этом, ссылка заявителя на положения Федерального закона "О приватизации государственного и муниципального имущества" от 21.12.2001 N 178-ФЗ не применимы к рассматриваемым отношениям, поскольку ввиду пп. 1 п. 1 ст. 3 названного федерального закона, его действие не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы. Порядок проведения аукциона продаже права аренды земельного участка регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

Вместе с тем, Комиссия антимонопольного органа обращает внимание на следующее.

Жалоба ООО «Союзконтракт» поступила во Владимирское УФАС России 29.02.2024 в 06 часов 46 минут посредством электронной почты.

В силу положений статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает вышепоименованные жалобы именно в контексте соблюдения прав лиц, в том или ином статусе участвующих (или имеющих возможность принять участие) непосредственно в самой процедуре проведения торгов, но не лиц, связанных, например, с реализуемым на торгах имуществом, но в самих торгах не участвующих. Указанный правовой подход соотносится с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации (Определение от 10.03.2017 N 305-КГ17-523).

Из приведенных нормативных положений следует, что жалоба на положения документации о закупке, направленная до окончания срока подачи заявок на участие в закупке лицом, не подававшим заявку на участие в ней, подлежит рассмотрению антимонопольной службой, если нарушаются права и законные интересы такого лица (потенциального участника). При этом возможность обращения с жалобой лица, не подавшего заявку на участие в торгах, по конкретному делу определяется наличием реального нарушения или действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате не соблюдения порядка организации и проведения торгов.

Лица, не являющиеся участниками торгов, не лишены права оспорить положения закупочной документации, но реализовать такое право, с целью обеспечения баланса интересов сторон и стабильности правопорядка, эти лица обязаны до окончания срока подачи заявок. Такой правовой подход отвечает и общей концепции проведения закупочных процедур, при котором лица, не подававшие заявки, вправе оспорить закупочную документацию в антимонопольном органе до окончания срока подачи заявок. В то же время, участники закупки также вправе оспорить положения документации до окончания срока подачи заявок, поскольку иное означало бы нарушение принципа равенства участников гражданских правоотношений (пункт 1 статьи 1 ГК РФ).

Таким образом, из буквального толкования приведенной нормы права следует, что законодателем разделены возможные к оспариванию действия организатора торгов на совершенные до окончания срока подачи заявок и совершенные после

этого срока.

При этом действия, совершенные организатором торгов до окончания такого срока, могут быть оспорены в антимонопольном органе любым заинтересованным лицом вне зависимости от факта подачи ими заявок на участие в Торгах.

В свою очередь, действия, совершенные уже на стадии рассмотрения заявок, допустимы к обжалованию исключительно лицами, подавшими заявки на участие в Торгах.

Предоставление участникам закупок права оспаривать положения документации после окончания срока подачи заявок, а также после отклонения заявок свидетельствовало бы предоставление таким участникам необоснованных и незаконных преимуществ, что нарушало бы права заказчиков и явно не соответствовало бы балансу частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 29.03.2011 N 2-П и принципу стабильности публичных правоотношений, а также принципу добросовестной реализации прав и законных интересов, согласно части 3 статьи 1 ГК РФ, недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения, согласно части 4 статьи 1 ГК РФ, недопустимости злоупотребления правом, согласно части 1 статьи 10 ГК РФ.

Соблюдение упомянутого выше баланса 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.

При этом, в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе №2200000527000000023800101, Заявитель заявку на участие в Торгах не подавал.

Вместе с тем, жалоба Заявителя не содержит фактического обоснования возникновения у него права на обращение в антимонопольный орган за защитой конкретных нарушенных прав.

В свою очередь 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 потенциального нарушения прав заявителя, 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. По результатам рассмотрения жалобы комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Исходя из изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Владимирского УФАС России,

решила:

1. Признать жалобу ООО "Союзконтракт" (Вх. 1278-ЭП/24 от 29.02.2024), на действия организатора торгов - Комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района Владимирской области при проведении торгов по извещению №22000005270000000238 - продажа права аренды сроком на 3 (три) года земельного участка общей площадью 40 кв. м, с кадастровым номером 33:05:010101:1205, местоположение: Российская Федерация, Владимирская область, Суздальский район, МО Боголюбовское (сельское поселение), пос.Боголюбово, ул.Ленина, в 2 м на северо-восток от земельного участка с кадастровым номером 33:05:010101:1149, с разрешенным использованием: хранение автотранспорта., (Единая информационная система torgi.gov.ru) необоснованной.

2. Предписание не выдавать.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Исп.<...>

2024-1424