

РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-1814/2023

14 сентября 2023 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>

рассмотрев жалобу ИП Ильинова А. (вх. № 16148-ЭП/23 от 05.09.2023г.) на действия администрации г. Купино Купинского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером <...>, площадью 1745,00 кв.м, местоположением: Новосибирская область, Купинский район, г. Купино, ул. Маяковского (лот № 1) (торги № 22000030380000000016),

в присутствии ИП Ильинова А.,

в отсутствие представителя администрации г. Купино Купинского района Новосибирской области, надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ИП Ильинова А. (вх. № 16148-ЭП/23 от 05.09.2023 г.) на действия администрации г. Купино Купинского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером <...>, площадью 1745,00 кв.м, местоположением: Новосибирская область, Купинский район, г. Купино, ул. Маяковского (лот № 1) (торги № 22000030380000000016).

Заявитель сообщает следующее.

Администрацией города Купино Купинского района Новосибирской (далее - Заказчик) на основании Распоряжения № 246-р от 27.07.23 г. «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель населенных пунктов, расположенных на территории города Купино Новосибирской области» на официальном сайте электронной площадки «РТС-тендер» (<...>) была размещена информация о проведении аукциона № 22000030380000000016 в отношении земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью 1745 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство, адрес: Новосибирская область, Купинский район, г. Купино, ул. Маяковского (Лот №1) (ссылка: <...>). Дата и время окончания подачи заявок по указанному аукциону: «28» августа 2023 г. в 06 час. 00 мин. по московскому времени.

17.08.2023 г. Индивидуальным предпринимателем Ильиновым <...> (далее - Заявитель) была подана Заявка на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды земельного участка.

Дата и время рассмотрения заявок по объявленной процедуре: «28» августа 2023 г., дата и время проведения аукциона: «01» сентября 2023 г. в 07 час. 00 мин. по московскому времени.

28.08.2023 г. Заказчиком было принято Постановление № 275 «Об отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» на основании ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии с п. 4 ст. 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.

При этом в п. 2.2. Извещения о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель населенных пунктов, расположенных на территории города Купино Новосибирской области (Приложение № 1 к Распоряжению администрации города Купино Новосибирской области от 26.07.2023 г. № 246-р) указано, что срок отказа от проведения аукциона: не позднее 23.08.2023 г.

Таким образом, извещение об отмене проведения аукциона направлено Заказчиком с нарушением срока отказа от аукциона.

В силу части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ) при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Наряду с установленными частью 1 статьи 17 Закона № 135-ФЗ запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений, если организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений (часть 2 статьи 17 Закона).

Администрация г. Купино Купинского района Новосибирской области представила следующие возражения на жалобу.

В процессе рассмотрения поступивших заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, было обнаружено несоответствие площади земельного участка, указанного на сайте <...> в информации о лотах 1475 кв.м. В выписке из ЕГРН площадь земельного участка составляет 1745 кв.м.

На основании Постановления Администрации г. Купино № 275 от 28.08.2023г. об

отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером <...>, площадью 1745,00 кв.м., местоположением: Новосибирская область, Купинский район, г. Купино, ул. Маяковского аукцион был отменен.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

27.07.2023 администрация г. Купино Купинского района Новосибирской области разместила в ГИС Торги извещение № 22000030380000000016 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером <...>, площадью 1745,00 кв.м., местоположением: Новосибирская область, Купинский район, г. Купино, ул. Маяковского (лот № 1).

Дата и время начала подачи заявок – 28.07.2023 09:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок – 28.08.2023 10:00 (МСК+4).

Дата рассмотрения заявок – 28.08.2023.

Дата и время начала проведения аукциона – 01.09.2023 11:00 (МСК+4).

Согласно п. 2.2 извещения, срок отказа организатора от проведения процедуры торгов – не позднее 23.08.2023 г.

17.08.2023 г. Индивидуальным предпринимателем Ильиным Александром была подана Заявка на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды земельного участка.

28.08.2023 г. администрацией города Купино Купинского района Новосибирской области было принято Постановление № 275 «Об отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», согласно которому на основании ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) администрация города Купино Купинского района Новосибирской области постановляет отменить аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, назначенный на 01.09.2023 г., в связи с тем, что администрацией города Купино Купинского района Новосибирской области было обнаружено несоответствие площади земельного участка, указанного на сайте <...> сведениям, содержащимся в ЕГРН (в описании лота сайте <...>/ указано, что площадь земельного участка составляет 1475 кв.м, при этом в выписке из ЕГРН площадь земельного участка составляет 1745 кв.м, на публичной кадастровой карте города Купино указано, что площадь участка составляет 1475 кв.м). На сайте ЭТП «РТС-Тендер» (<...>) в строке «Описание имущества\характеристики» указано, что площадь земельного участка составляет 1475 кв.м, при этом в строке «Площадь ЗУ, кв.м. | ГА» указано, что площадь земельного участка составляет 1745 (Квадратный метр), в строке «Характеристики» указано, что площадь земельного участка составляет 1745 (Квадратный метр). В Извещении о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель населенных пунктов, расположенных на территории города Купино

Новосибирской области, являющемся Приложением 1 к распоряжению администрации города Купино Новосибирской области от 26.07.2023 № 246-р, указано, что общая площадь земельного участка составляет 1745,00 кв.м.

Ссылка подателя жалобы о необходимости признания жалобы обоснованной в силу п. 4 ст. 448 ГК РФ не может быть принята в связи со следующим.

Пункт 4 статьи 448 ГК РФ (определяющей общий порядок организации и проведения торгов) предусматривает, что 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.

Частью же 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.

Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено, подателем жалобы сведения не представлены о том, что мотивы для отмены проведения аукциона были недостоверными.

Принятым решением организатор торгов не создал преимущественные условия кому-либо из его участников, не повлиял на конкуренцию на конкретном товарном рынке, необходимость отмены торгов была обусловлена обязанностью исправить ошибки в указании площади рассматриваемого земельного участка при выставлении его на торги, уточнить его характеристики. Сведения о площади земельного участка являются существенными.

Указанное подтверждается судебной практикой (например, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.03.2023 № Ф07-2626/2023 по делу № А56-64488/2022).

Нарушение срока отказа от проведения торгов влечет за собой правовые последствия для организатора торгов в виде возможности взыскания с него реального ущерба, вызванного допущенными нарушениями, иные последствия нарушения организатором торгов сроков отмены ГК РФ не предусмотрены. Земельный кодекс РФ также не содержит положений об иных последствиях при отмене торгов по продаже имущества должника путем публичного предложения.

Единственным последствием отказа от проведения торгов с нарушением установленного законом срока является возникновение обязанности компенсировать участникам торгов реальный ущерб, в связи с чем отсутствуют основания для признания жалобы обоснованной и выдачи предписания (указанное подтверждается, например, Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 06.04.2021 № Ф05-2696/2021 по делу № А40-50924/2020,

Определением Верховного Суда РФ от 22.09.2021 № 305-ЭС21-12648; Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 06.04.2021 № Ф05-2696/2021 по делу № А40-50924/2020, Определением Верховного Суда РФ от 22.09.2021 № 305-ЭС21-12648).

Таким образом, в действиях организатора торгов администрации г. Купино Купинского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером <...>, площадью 1745,00 кв.м., местоположением: Новосибирская область, Купинский район, г. Купино, ул. Маяковского (лот № 1) (торги № 22000030380000000016) не усматривается нарушение порядка организации и проведения торгов, а также нарушения ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26 июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП Ильинова А. (вх. № 16148-ЭП/23 от 05.09.2023г.) на действия администрации г. Купино Купинского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером <...>, площадью 1745,00 кв.м, местоположением: Новосибирская область, Купинский район, г. Купино, ул. Маяковского (лот № 1) (торги № 22000030380000000016) необоснованной.

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