

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия;

Члены Комиссии:

<...> – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России;

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России;

<...>. – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

<...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

в отсутствие заявителя – <...>, правообладателя имущества – Администрации Лямбирского муниципального района Республики Мордовия, организатора торгов – ООО «Орион» (законный представитель – директор Общества с ограниченной ответственностью «Орион» <...>., действующий на основании выписки из ЕГРЮЛ от 16.02.2024 г. № ЮЭ9965-24-17626701, принял участие в заседании Комиссии 16.02.2024 г.), надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения дела,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> на действия Организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «Орион»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике

Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) от 08.02.2024 г. (вх. № 643-ЭП/24 от 08.02.2024 г.) на действия Организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «Орион» (далее – ООО «Орион», Организатор торгов) при проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (Лот № 1 – Право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 300 кв. м.) (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru/> № 21000007650000000037 от 27.12.2023 г.) (далее также – Аукцион, торги).

Сторонам по делу на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции направлено уведомление от 09.02.2024 г. № ДМ/522/24 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

В соответствии с уведомлением рассмотрение жалобы назначено на 14 часов 30 минут 16 февраля 2024 года.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Мордовского УФАС России приняла решение о продлении срока рассмотрения жалобы до 11 часов 00 минут 27 февраля 2024 года. Соответствующее уведомление от 16.02.2024 г. № ДМ/634/24 направлено сторонам по делу.

В своей жалобе заявитель указал на проведение вышеуказанных торгов с нарушением норм действующего законодательства.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, представил мотивированный отзыв по доводам жалобы от 14.02.2024 г. (вх. № 777-ЭП/24 от 15.02.2024 г.).

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения представителя Организатора торгов, участвующего в рассмотрении жалобы 16.02.2024 г., Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 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», 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.

Согласно протоколу рассмотрения заявок и определения участников открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 1 от 29.01.2024 № 1/1 на участие в аукционе поступило 9 заявок, включая заявку заявителя.

Таким образом, Заявитель входит в круг лиц, установленный частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Доводы жалобы заявителя сводятся к следующему:

1. Организатором торгов нарушен подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в связи с наличием на территории земельного участка лота № 1 дороги и парковочной зоны, неуказанных в извещении о проведении торгов;
2. Организатором торгов не определены предельные параметры разрешенного строительства реализуемого земельного участка;
3. В извещении Организатор торгов не разместил информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
4. Организатором торгов в извещении не указаны все виды разрешенного использования земельного участка;
5. Организатор торгов нарушил требования Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», т. к. заявка на участие в торгах не содержит информацию о сроке получения согласия на обработку персональных данных, цели его получения и объеме получаемых персональных данных.
6. Организатором торгов нарушен пункта 3.2. статьи 39.13 ЗК РФ в связи с неуказанием в извещении о проведении аукциона размера платы, взимаемой оператором ЭТП.

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, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

На сайте torgi.gov.ru опубликовано постановление Администрации Лямбирского муниципального района Республики Мордовия (далее также – Администрация) от 26.12.2023 г. № 1094, из которого следует, что Администрацией принято решение о проведении открытого по составу участников аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков согласно приложению 1 к данному постановлению. Приложением № 1 является аукционная документация открытого аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков.

Согласно пункту 2 указанного постановления организацией, уполномоченной на организацию и проведение аукциона определено ООО «Орион», согласно заключенному муниципальному контракту.

Согласно пункту 3 указанного постановления Администрацией утверждена комиссия по проведению открытого аукциона по продаже недвижимого имущества, состоящая из представителей ООО «Орион».

В соответствии с положениями муниципального контракта от 20.12.2023 г. № 10 ООО «Орион» приняло на себя обязательства по оказанию услуг Администрации по проведению аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Лямбирского муниципального района Республики Мордовия.

Исходя из указанного, следует вывод, что в обязанности Организатора торгов не входит составление аукционной документации, положения которой обжалуются Заявителем.

Таким образом, жалоба признается Комиссией Мордовского УФАС России необоснованной.

Вместе с тем по смыслу 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.

Комиссия Мордовского УФАС России, проанализировав документы и материалы, представленные в ходе рассмотрения жалобы, установила следующее.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11-39.13 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 11 ЗК РФ управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляются органами местного самоуправления.

В соответствии с пунктами 18-19 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. 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Сведения, которые должно содержать Извещение о проведении аукциона предусмотрены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Так, 27.12.2023 г. Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru размещено извещение № 21000007650000000037 о проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (лоты №№ 1, 2, 3).

Согласно информации, содержащейся в Извещении:

Дата и время начала подачи заявок – 28.12.2023 09:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок – 26.01.2024 16:00 (МСК).

Начальная цена – 39 000,00 рублей (лот № 1).

Шаг аукциона – 1 170 ,00 рублей (3,00 %).

Размер задатка – 19 500,00 (50,00 %).

Сведения о лоте № 1: Земельный участок общей площадью 300 кв. м. категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: бытовое обслуживание, местоположение: Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Лямбировь. Кадастровый номер: 13:15:0111005:10779.

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ одним из этапов, предшествующих проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, связанных со строительством зданий, сооружений является получение организатором торгов технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с Разъяснениями ФАС России «Об обязательности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

В силу подпункта 3 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Комиссией Мордовского УФАС России установлено отсутствие в извещении сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства.

Как было указано выше и подтверждается материалами дела, аукционная документация составлялась Администрацией Лямбирского муниципального района Республики Мордовия.

Учитывая изложенное, Комиссией Мордовского УФАС России в действиях Администрации, выразившихся в неуказании в извещении о проведении аукциона сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства, установлено нарушение требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу 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 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Мордовской УФАС России отмечает, что жалоба поступила в антимонопольный орган 08.02.2024 г., то есть после окончания срока подачи заявок (26.01.2024 г.) и проведения торгов (31.01.2024 г.).

При этом стоит учитывать, что подавая заявку на участие в торгах, лицо в силу Гражданского кодекса Российской Федерации конклюдентно соглашается с условиями закупочной документации и в условиях конкуренции действует как хозяйствующий субъект, осознающий все риски, сопутствующие экономической деятельности (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.06.2019 № Ф05-7284/2019 по делу № А40-124919/18).

В свою очередь, обжалование положений документации после окончания срока подачи заявок необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников закупки, которые подали заявки в соответствии с условиями документации.

Согласно протоколу рассмотрения заявок и определения участников открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 1 от 29.01.2024 № 1/1 на участие в аукционе поступило 9 заявок, все были допущены к участию.

В соответствии с протоколом результатов проведения аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 1 от 31.01.2024 г. № 1/2 победителем аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка по лоту № 1 признан <...>

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.

Указанное означает недопустимость применения со стороны антимонопольного органа мер публично-правового принуждения на основании жалобы лица, не посчитавшего необходимым со своей стороны оспорить положения закупочной документации до момента подачи своей заявки на участие в этой закупке, а попытавшегося обойти эти требования и впоследствии стремящегося сорвать закупочную процедуру.

На основании изложенного, у Комиссии Мордовского УФАС России отсутствуют основания для выдачи предписания в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного Комиссия Мордовского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> от 08.02.2024 г. (вх. № 643-ЭП/24 от 08.02.2024 г.) на действия Организатора торгов – Общества с ограниченной ответственностью «Орион» при проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (Лот № 1 – Право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 300 кв. м.) (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru/> № 21000007650000000037 от 27.12.2023 г.) необоснованной.

2. Признать в действиях Администрации Лямбирского муниципального района Республики Мордовия нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать

4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу Мордовского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности по ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

<...>

<...>

Примечание. Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.