

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-9762/2024 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров
24.07.2024 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председательствующего:

«...»;

членов Комиссии:

«...»;

«...»;

«...»,

рассмотрев жалобу «...» (далее – Заявитель) на действия АО «ДОМ.РФ» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме по продаже находящихся в федеральной собственности 30 объектов недвижимого имущества общей площадью 24 737,2 кв. метра одновременно с земельным участком площадью 74 155 кв. метров (кадастровый номер 23:49:0121002:2309), на котором расположены такие объекты недвижимого имущества, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Вардане (извещение № 22000034760000000768, лот №1, далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

При этом в жалобе Заявителя содержатся ссылки на нарушение Заказчиком статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Комиссия разъяснила Заявителю о том, что настоящая жалоба принята к рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Жалоба, содержащая сведения о нарушении антимонопольного законодательства рассматривается по правилам главы 9 Закона о защите конкуренции.

На вопрос Комиссии Заявитель пояснил, что отказывается от рассмотрения жалобы по правилам главы 9 Закона о защите конкуренции и в качестве способа защиты права выбирает рассмотрение своей жалобы по правилам статьи 18.1.

Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

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.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ) и на основании решений Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, АО «ДОМ.РФ» осуществляет полномочия агента Российской Федерации в отношении находящихся в федеральной собственности земельных участков и объектов недвижимого имущества.

Пунктом 4 части 3 статьи 3 Федерального закона № 161-ФЗ для достижения указанных в частях 1 и 2 статьи 3 Федерального закона № 161-ФЗ целей и решения соответствующих задач АО «ДОМ.РФ» осуществляет продажу находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, либо, если такие объекты недвижимого имущества расположены на находящихся в федеральной собственности земельных участках, продажу этих объектов одновременно с продажей, предоставлением в аренду указанных земельных участков.

В силу пункта 6 части 1 статьи 12.2 Федерального закона № 161-ФЗ АО «ДОМ.РФ» осуществляет продажу объектов недвижимого имущества способами, предусмотренными Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), в том числе проводит аукционы по продаже находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества одновременно с продажей, предоставлением в аренду земельных участков, на которых расположены такие объекты, в соответствии со способами, установленными Законом о приватизации.

Порядок организации и проведения продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме с учетом требований Закона о приватизации установлен Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860.

Таким образом, проведение спорного аукциона является обязательным в силу действующего законодательства, в связи с чем рассмотрение поданной Заявителем жалобы на действия Организатора торгов проводилось в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции как жалоба на обязательные в силу закона Торги.

Согласно доводам жалобы Заявитель обжалует действия Организатора торгов по неправомерной отмене Торгов.

В обоснование своей позиции Заявитель ссылается на пункт 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), о том, что основания для отмены торгов должны свидетельствовать об объективной невозможности проведения аукциона и не могут устанавливаться в произвольной форме.

При этом Заявитель указывает, что размещённая информация об отмене Торгов не содержит каких-либо оснований, свидетельствующих о невозможности проведения вышеуказанного электронного аукциона.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения и истребуемые антимонопольным органом материалы.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражениях на нее и в выступлениях присутствовавших на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Комиссией установлено, что Организатором торгов на официальном сайте для размещения торгов <https://torgi.gov.ru/new/public> 03.06.2024 размещено извещение № 22000034760000000768, лот №1 о проведении аукциона в электронной форме по продаже находящихся в федеральной собственности 30 объектов недвижимого имущества общей площадью 24 737,2 кв. метра одновременно с земельным участком площадью 74 155 кв. метров (кадастровый номер 23:49:0121002:2309), на котором расположены такие объекты недвижимого имущества, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Вардане (далее — Официальный сайт).

Дата и время начала подачи заявок - 03.06.2024 09:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок - 01.07.2024 15:00 (МСК).

Дата проведения торгов - 05.07.2024 10:00 (МСК).

Решение об отмене Торгов было принято 02.07.2024 и опубликовано на Официальном сайте 03.07.2024.

Относительно довода Заявителя о неправомерной отмене Торгов Комиссия отмечает следующее.

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» АО «ДОМ.РФ» является единым институтом развития в жилищной сфере.

На основании части 10 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ постановлением Правительства Российской Федерации от 22.08.2008 № 632 «О Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации» (далее – Постановление № 632) образована Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (далее - Правительственная комиссия), и утверждено Положение о Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации.

В силу части 8 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ решение Правительственной комиссии оформляется протоколом и является обязательным для исполнения органами государственной власти и организациями.

Реализуя полномочия агента Российской Федерации, АО «ДОМ.РФ» совершает сделки, указанные в статье 12.2 Федерального закона № 161-ФЗ, в том числе проводит аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности, в соответствии со статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ с учетом особенностей, установленных статьей 16.1 Федерального закона № 161-ФЗ.

Заявитель в жалобе ссылается на положения пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Вместе с тем Комиссия отмечает, специальным Федеральным законом № 161-ФЗ установлены особенности проведения аукционов в отношении земельных участков единого института развития в жилищной сфере.

Так, частью 16 статьи 16.1 Федерального закона № 161-ФЗ предусмотрено, что при проведении единым институтом развития аукционов по продаже земельных участков единого института развития, на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении земельных участков единого института развития не применяются положения пунктов 4 - 7, подпунктов 3 и 9 пункта 8, пунктов 19 и 20 статьи 39.11 и пункта 3 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, ограничение, установленное пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ не применяется к аукционам, проводимым Организатором и земельные участки, предназначенные для жилищного строительства, в отношении которых АО «ДОМ.РФ», осуществляет агентские полномочия, могут быть предметом аукциона по продаже.

На заседании Комиссии Организатор торгов отметил, что 02.07.2024 года в адрес Организатора торгов поступило письмо от Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 01.07.2024 № «...», содержащее информацию о необходимости предоставления ППК «Фонд развития

территорий» и ГК «Автодор» территории Земельного участка для создания мест временного проживания рабочих в рамках реализации проекта строительства автомобильной дороги от М-4 «Дон» до г. Сочи, включая обход Адлера, в соответствии с пунктом 2 поручения Президента Российской Федерации В.В. Путина от 05.04.2024 № «...».

При этом в адрес Организатора торгов поступило письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 02.07.2024 № «...», информирующее о согласии Заместителя председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснулина об отмене Аукциона в целях реализации Проекта.

В соответствии с пунктом 6 Федерального закона о Правительственной комиссии, Председатель Правительственной комиссии руководит деятельностью Правительственной комиссии и несет персональную ответственность за выполнение возложенных на нее задач.

Комиссия отмечает, что в соответствии с пунктом 4 Федерального закона о Правительственной комиссии, комиссия принимает решения:

- о целесообразности передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, в целях, предусмотренных Федеральным законом;

- нецелесообразности совершения акционерным обществом «ДОМ.РФ» юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации и нецелесообразности передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности.

Таким образом, Комиссия считает необходимым отметить, что Организатор торгов не является самостоятельным лицом в принятии решений о судьбе имущества, выставленного на Торги.

Согласно пункту 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае 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.

Учитывая, что датой проведения Торгов является 05.07.2024 Организатор торгов в соответствии с пунктом 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации мог отказаться от проведения Торгов до 02.07.2024 включительно.

Пунктом 4.1 Документации установлено, что в случае, если до даты проведения аукциона, включая эту дату, будут выявлены обстоятельства, в соответствии с которыми Объекты недвижимого имущества и/или Земельный участок,

находящиеся в федеральной собственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, не могут быть предметом аукциона, АО «ДОМ.РФ» вправе принять решение об отказе в проведении аукциона.

Согласно пункту 4.2 Документации установлено, что Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте АО «ДОМ.РФ», сайте электронной площадки, а также на сайте torgi.gov.ru не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем принятия решения об отказе в проведении аукциона.

Таким образом, обстоятельства, связанные с получением распоряжения контролирующего органа о снятии имущества с Торгов, по мнению Комиссии, препятствуют дальнейшей реализации имущества.

Резюмируя изложенное, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов нарушения порядка проведения торгов, поскольку Организатор торгов действовал в соответствии с распоряжением контролирующего органа.

Вместе с тем Комиссия также считает необходимым отметить, что в силу части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что к жалобе прикладываются документы, подтверждающие ее обоснованность. При этом жалоба должна содержать перечень прилагаемых к ней документов.

То есть, бремя доказывания при рассмотрении жалобы в контрольном органе возлагается на лицо, подавшее жалобу на соответствующие действия Организатора торгов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В свою очередь, в рассматриваемом случае Заявитель не приводит в жалобе доводов, обосновывающих нарушение его прав и законных интересов.

Также содержание жалобы не подтверждает нарушение со стороны Организатора торгов действующего законодательства Российской Федерации о торгах в указанной части.

Таким образом, довод Заявителя не нашел документального подтверждения действительного (а не мнимого) нарушения прав Заявителя, поскольку достаточных и достоверных доказательств тому представлено не было.

Соответственно, довод Заявителя в рассматриваемом случае не находит своего подтверждения.

Комиссия отмечает, что 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 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.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов необоснованной.
2. Снять ограничения, наложенные письмом Московского УФАС России от 22.07.2024 № «...».

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.