

РЕШЕНИЕ

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «09» ноября 2021 г.

В полном объеме решение изготовлено «12» ноября 2021 г.

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: <...> – врио руководителя Мордовского УФАС России,

члены Комиссии:

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

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

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

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

в присутствии Заявителя – <...>

в присутствии представителя Организатора торгов – <...> доверенность б/н от 09.11.2021),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции», Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. №5564 от 25.10.2021) на действия Организатора торгов – Казенного учреждения городского округа Саранск «Градостроительство» (далее – КУ г.о. Саранск «Градостроительство») при проведении аукциона по продаже объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гайдара (извещение №080921/1047111/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>).

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия поступила жалоба <...> (вх. №5564 от 25.10.2021) на действия Организатора торгов – КУ г.о. Саранск «Градостроительство» при проведении аукциона по продаже объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гайдара (извещение №080921/1047111/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>).

Сторонам по делу было направлено уведомление от 28.10.2021 г. № 2559 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по

существо.

В соответствии с уведомлением, рассмотрение жалобы назначено на 09 ноября 2021 года на 15 часов 00 минут.

Согласно части 14 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы.

Как следует из жалобы Заявителя, КУ г.о. Саранск «Градостроительство» в соответствии с Постановлением Администрации г.о. Саранск №1350 от 30.09.2021 г. определено организатором аукциона по продаже объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гайдара, принадлежащее на праве собственности <...>. В соответствии с Решением Октябрьского районного суда г. Саранска по делу №2-901/2019-М-729/2019 оценка указанного выше объекта недвижимости проведена 04 мая 2019 года, по которой объект оценен в 103 120 рублей. В период с 04 мая 2019 года по 19 октября 2021 года новая оценка объекта незавершенного строительства не проводилась, вышеуказанный объект был реализован по цене существенно ниже рыночной, что Заявителю причинило значительный материальный ущерб.

На основании вышеизложенного, <...> просит признать результат проведения открытого аукциона незаконным и отменить его, обязать организатора аукциона исполнить положения статьи 12 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В ответ на доводы, изложенные в жалобе <...> (вх. №5564 от 25.10.2021 г.), Организатор торгов представил письменные пояснения (вх. №5632 от 28.10.2021 г.) с доводами жалобы не согласен.

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Мордовского УФАС России пришла к следующим выводам.

09.08.2021 г. на сайте <https://torgi.gov.ru> КУ г.о. Саранск «Градостроительство» размещено извещение №080921/1047111/01 о проведении Аукциона по продаже объекта незавершенного строительства (далее – Извещение).

Организация и проведения Аукциона осуществляется Организатором торгов на основании Постановления Администрации городского округа Саранск от 30 августа 2021 г. №1350 «О проведении аукциона по продаже объекта незавершенного строительства».

Организация и порядок проведения аукциона регламентированы Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 г. №1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» (далее – Правила №1299).

В соответствии с Извещением предметом Аукциона является объект незавершенного строительства с кадастровым номером 13:23:1105066:320, площадью 285,5 кв.м. (площадь застройки 234,8 кв.м.) со степенью готовности объекта – 20%, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гайдара, собственник – <...>.

Согласно абзацу 2 публичные торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников. Аукцион проводится на основании решения суда об изъятии объекта незавершенного строительства у собственника путем продажи с публичных торгов.

В соответствии с абзацем 3 Правил №1299 аукцион проводится исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, обратившимися в суд с заявлением о продаже объектов незавершенного строительства на публичных торгах, либо специализированной организацией, привлеченной в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании договора с указанными органами.

Согласно решению Октябрьского районного суда города Саранск Республики Мордовия от 27.05.2019 №2-901/2019 определен способ реализации объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 13:23:1105066:103 путем продажи с публичных торгов, установлена начальная продажная стоимость объекта в размере 103 120 рублей.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в публичных торгах по продаже объектов незавершенного строительства, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гайдара, площадью 285,5 кв.м (площадь застройки 234,8 кв.м) с кадастровым номером 13:23:1105066:320 от 15.10.2021 на участие в аукционе было подано 3 заявки и претенденты признаны участниками публичных торгов: 01 <...>, 02 <...>, 03 <...>.

Согласно протоколу о результатах публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гайдара, площадью 285,5 кв.м (площадь застройки 234,8 кв.м) с кадастровым номером 13:23:1105066:320 от 17.10.2021 победителем аукциона признан участник с карточкой №3 <...>, предложивший сумму 108 276 рублей.

В соответствии с абзацем 19 Правил №1299 лицо, выигравшее аукцион, и организатор аукциона подписывают договор купли-продажи объекта незавершенного строительства, являвшегося предметом аукциона, в течение 3 дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

На заседании Комиссии Мордовского УФАС России представитель Организатора торгов пояснил, что 21.10.2021 с победителем заключен договор и в настоящее время договор находится на регистрации в Росреестре.

Жалоба <...> поступила в Мордовское УФАС России 25.10.2021, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу №2559 от 28.10.2021 направлено сторонам 28.10.2021. Таким образом, договор заключен с победителем Аукциона до момента получения уведомления. При таких обстоятельствах, права и законные интересы Заявителя не могут быть восстановлены предписанием Комиссии Мордовского УФАС России.

В соответствии со статьей 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган осуществляет деятельность в пределах своей компетенции.

У Мордовского УФАС России отсутствуют в силу действующего законодательства

Российской Федерации полномочия по разрешению вопросов в сфере гражданских правоотношений, в том числе связанных с оспариванием рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гайдара.

Согласно положениям Гражданского и Арбитражного-процессуального кодексов Российской Федерации, споры, связанные с признанием договора недействительными, равно как и споры о расторжении таких договоров, подлежат разрешению в судебном порядке в рамках арбитражного судопроизводства.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.07.2006 №1812/06, антимонопольный орган не вправе вмешиваться в отношения сторон, если они носят гражданско-правовой характер и могут быть разрешены по требованию одной из сторон в судебном порядке.

Согласно части 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.

Таким образом, по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах.

В силу положений статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает вышеуказанные 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 № 305-КГ17-523).

На комиссии Мордовского УФАС Заявитель пояснил, что заявку на участие в публичных торгах не подавал, им обжалуется порядок формирования цены, который нельзя отнести к порядку организации и проведения торгов.

При таких обстоятельствах Комиссия Мордовского УФАС России приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы.

На основании вышеизложенного, в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...>(вх. №5564 от 25.10.2021 г.) необоснованной.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

<...>

<...>

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