



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА  
УПРАВЛЕНИЕ  
по Владимирской области**

---

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53  
e-mail: [to33@fas.gov.ru](mailto:to33@fas.gov.ru)

**РЕШЕНИЕ**

**по делу №033/01/18.1-120/2020**

28 февраля 2020 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:

М. – председателя Комиссии – начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

К. – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

В.- ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти,

при участии:

организатора торгов –Управления земельными ресурсами администрации г. Владимир, в лице представителей по доверенности: К.(\*\*\*\*\*), Т.. (доверенность \*\*\*\*\*)

в отсутствие заявителя- ООО «ТрейдСетьСтрой», извещенного о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом,

рассмотрев дело № 033/01/18.1-120/2020, возбужденное по жалобе ООО «ТрейдСетьСтрой» на действия организатора торгов – Управления земельными ресурсами администрации г. Владимир на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности ЛОТ №1 – Местоположение: Владимирская область, МО г.Владимир (городской округ), г.Владимир, ул.Студеная Гора, д.6-а., площадь земельного участка: 4103 кв.м., кадастровый номер: 33:22:011040:437, разрешенное использование земельного участка: гостиницы, гостиничные комплексы, ограничения использования земельного участка: Сервитут для прохода и проезда к смежным земельным участкам, объект строительства: гостиница с подземной парковкой, начальная цена предмета аукциона (ежегодная арендная плата) в размере — 3 332 103.рублей (извещение №130120/0899567/01 от 14.01.2020 (открытый аукцион), лот №1),

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее – Владимирское УФАС России) поступила жалоба ООО «ТрейдСетьСтрой», на действия организатора торгов – Управления земельными ресурсами администрации г. Владимир на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности ЛОТ №1 – Местоположение: Владимирская область, МО г.Владимир (городской округ), г.Владимир, ул.Студеная Гора, д.6-а., площадь земельного участка: 4103 кв.м., кадастровый номер: 33:22:011040:437, разрешенное использование земельного участка: гостиницы, гостиничные комплексы, ограничения использования земельного участка: Сервитут для прохода и проезда к смежным земельным участкам, объект строительства: гостиница с подземной парковкой, начальная цена предмета аукциона (ежегодная арендная плата) в размере — 3 332 103.рублей (извещение №130120/0899567/01 от 14.01.2020 (открытый аукцион), лот №1).

Как следует из жалобы ООО «ТрейдСетьСтрой», Заявитель считает, что. Организатором торгов неправомерно установлен размер 100% от начальной стоимости годовой арендной платы по договору для участия в торгах.

В связи с изложенным, заявитель полагает, что действия организатора торгов нарушают положения действующего законодательства, указывая в жалобе следующее. В соответствии с Федеральным законом №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», максимальный размер задатка может составлять не более 20% начальной стоимости предмета торгов.

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 и организатора торгов были направлены уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов в части заключения договора (исх. №02/774-мсв от 20.02.2020). Рассмотрение жалобы Комиссией назначено на 28.02.2020 на 13 часов 00 минут.

До момента рассмотрения дела Управлением земельными ресурсами администрации г. Владимир были представлены письменные документы, касающиеся проведения торгов, а именно: постановление администрации г. Владимир об аукционе на право заключения договора аренды земельного участка по местоположению : Владимирская область, МО г. Владимир (городской округ), г. Владимир, ул. Студеная гора, д. ба , видеозапись аукциона, документацию об аукционе, извещение о проведении названного аукциона, протоколы аукциона от 14.02.2020, проект договора аренды земельного участка, выкопировку из журнала регистрации заявок для участия в аукционе, копии заявок на участие в аукционе ООО «Ташир – Владимир», ООО «Бенилюкс», а также письменные пояснения по существу требований, указанных заявителем в жалобе.

Также, до момента рассмотрения дела Управлением земельными ресурсами администрации г. Владимир заявлено ходатайство о прекращении рассмотрения жалобы, так как заявитель не подавал заявку на участие в торгах, за заявлением о разъяснении положений аукционной документации не обращался, что, по мнению Управления земельными ресурсами администрации г. Владимир, в соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" лишает его права обжаловать содержание аукционной документации.

В заседании Комиссии 28.02.2020 Управления земельными ресурсами администрации г. Владимир пояснили, что уведомление Владимирского УФАС о поступлении жалобы и требование о приостановлении торгов в части заключения договора получено Управлением 21.01.2020. На момент рассмотрения жалобы торги приостановлены, договор аренды земельного участка не заключен. Было сообщено, что протоколом приема заявок от 13.02.2020 года к участию в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка допущены ООО «Бенилюкс» и ООО «Ташир- Владимир». По результатам аукциона от 14.02.2020 победителем аукциона признано ООО «Ташир- Владимир». Также, Управление земельными ресурсами администрации г. Владимир обращает внимание, что ООО «ТрейдСетьСтрой» не была подана заявка на участие в аукционе, не обращалось за разъяснениями положений аукционной документации. Управление земельными ресурсами администрации г. Владимир считает свои действия при проведении аукциона на право заключения аренды земельного участка находящегося в государственной или муниципальной собственности ЛОТ №1 – Местоположение: Владимирская область, МО г.Владимир (городской округ), г.Владимир, ул.Студеная Гора, д.6-а., площадь земельного участка: 4103 кв.м., кадастровый номер: 33:22:011040:437, разрешенное использование земельного участка: гостиницы, гостиничные комплексы, ограничения использования земельного участка: Сервитут для прохода и проезда к смежным земельным участкам, объект строительства: гостиница с подземной парковкой, начальная цена предмета аукциона (ежегодная арендная плата) в размере — 3 332 103.рублей (извещение №130120/0899567/01 от 14.01.2020 (открытый аукцион), лот №1) правомерными и осуществленными в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Исследовав доводы жалобы ООО «ТрейдСетьСтрой», представленные доказательства, рассмотрев ходатайства, заслушав и оценив доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия Владимирского УФАС России по рассмотрению дела № 033/01/18.1-120/2020 приходит к следующим выводам.

Ходатайство Управления земельными ресурсами администрации г. Владимир о прекращении рассмотрения жалобы, так как заявитель не подавал заявку на участие в торгах, за заявлением о разъяснении положений аукционной документации не обращался, подлежит отклонению, поскольку содержание ходатайства не касается обеспечения процессуальных прав участников рассмотрения дела и не может быть разрешено в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции». Так, в соответствии с ч. 20 ст. 18.1, 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона. Правомочиями на прекращение производства по делу порядке, предусмотренном статей 18.1 Закон о защите конкуренции, Комиссия Владимирского УФАС не обладает.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами настоящей статьи 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 Федеральным законом от 18.07.2011 №223-ФЗ « О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (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.

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.

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 настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Из буквального толкования положений **части 2 статьи 18.1** Закона о защите конкуренции следует, что, для того, чтобы признать за лицом, не подававшим заявку на участие в торгах, право на обращение в антимонопольный орган в порядке, установленном **ст. 18.1** Закона о защите конкуренции, необходимо установить, какие права и законные интересы указанного лица могут быть ущемлены в результате нарушения порядка организации или проведения торгов.

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).

Доводы жалобы ООО «ТрейдСетьСтрой» не затрагивают порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, а касаются вопроса определения Организатором торгов размера задатка. Комиссия Владимирского УФАС пришла к выводу, что указанные в жалобе обстоятельства не являются нарушением установленного порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах (применительно к ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»), поскольку касаются содержания аукционной документации (Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 07.11.2017 по делу N А11-1780/2017, Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2019 № 09АП-30109/2019 по делу №А40-301441/2018).

Предусмотренный ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» механизм обжалования не предусматривает возможность лица, не подавшего заявки на участие в торгах, обжаловать условия конкурсной документации. Обжалование таких действий (бездействия) указанными лицами возможно только в судебном порядке (Определение Верховного суда Российской Федерации от 22.06.2018 № 309-КГ18-7733 по делу № А76-7435/2017)

Комиссией Владимирского УФАС России в рамках рассмотрения дела № 033/01/18.1-120/2020 установлено, что «ТрейдСетьСтрой» не подавал заявку на участие в торгах по лот № 1, в поданной в антимонопольный орган жалобе заявитель не обжалует порядок размещения информации о проведении торгов, порядок подачи заявок на участие в торгах (применительно к части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции), поскольку доводы жалобы касаются содержания документации и порядка организации торгов, а именно указывают на неверное определение организатором торгов размера задатка – 100% от начальной годовой арендной платы по договору аренды земельного участка, выступающего предметом торгов..

Вместе с тем лица, не подавшие заявки на участие в публичных процедурах, в жалобе должны указать на обстоятельства, свидетельствующие о нарушении установленного порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, если таковые воспрепятствовали им подать заявку. Однако заявитель не подавал заявку на участие в торгах, в связи с чем не может быть рассмотрен вопрос о нарушении его прав при участии в открытых торгах в электронной форме по реализации недвижимого имущества должника.

Таким образом, у Комиссии Владимирского УФАС России отсутствуют правовые основания для рассмотрения жалобы «ТрейдСетьСтрой» на действия организатора торгов - Управления земельными ресурсами администрации г. Владимир при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности ЛОТ №1 – Местоположение: Владимирская область, МО г.Владимир (городской округ), г.Владимир, ул.Студеная Гора, д.6-а., площадь земельного участка: 4103 кв.м., кадастровый номер: 33:22:011040:437, разрешенное использование земельного участка: гостиницы, гостиничные комплексы, ограничения использования земельного участка: Сервитут для прохода и проезда к смежным земельным участкам, объект строительства: гостиница с подземной парковкой, начальная цена предмета аукциона (ежегодная арендная плата) в размере — 3 332 103.рублей (извещение №130120/0899567/01 от 14.01.2020 (открытый аукцион), лот №1), в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Владимирского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Отказать в удовлетворении ходатайства Управления земельными ресурсами администрации г. Владимир о прекращении рассмотрения жалобы.
2. Оставить без рассмотрения жалобу «ТрейдСетьСтрой» на действия организатора торгов - Управления земельными ресурсами администрации г. Владимир при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности ЛОТ №1 – Местоположение: Владимирская область, МО г.Владимир (городской округ), г.Владимир, ул.Студеная Гора, д.6-а., площадь земельного участка: 4103 кв.м., кадастровый номер: 33:22:011040:437, разрешенное использование земельного участка: гостиницы, гостиничные комплексы, ограничения использования земельного участка: Сервитут для прохода и проезда к смежным земельным участкам, объект строительства: гостиница с подземной парковкой, начальная цена предмета аукциона (ежегодная арендная плата) в размере — 3 332 103.рублей (извещение №130120/0899567/01 от 14.01.2020 (открытый аукцион), лот №1) в связи с отсутствием у Комиссии Владимирского УФАС России правовых оснований для рассмотрения жалобы в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

М.

Члены Комиссии:

К.

В.

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