

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Самарской области  
443086, г Самара, ул. Ерошевского, 3,

**Заявитель:**

**Организатор торгов**

**Администрация муниципального района Волжский Самарской области**  
**ОГРН:1036302396492, ИНН: 6367100226**

**Юридический адрес:**

**Адрес: 443535, Самарская область, Волжский район, с. Лопатино, ул. Братьев  
Глубоковых, 2**

**Почтовый адрес:**

**Адрес: 443045, г. Самара, ул. Дыбенко, д. 12Б**

**Жалоба на действия организатора торгов при проведении электронных торгов  
посредством открытых торгов с открытой формой предложения**

**Фактические обстоятельства дела:**

Между Администрацией муниципального района Волжский Самарской области и \_\_\_\_\_ заключен договор аренды земельного участка № 54/15 от 29.05.2015 в редакции договора о передаче права аренды № 11/15 от 08.12.2015.

Поводом для обращения в арбитражный суд явился отказ Администрации в заключении долгосрочных договоров аренды земельных участков под производственную базу.

31.07.2023 г. \_\_\_\_\_ обратился в Волжский районный суд, самарской области с исковым заявлением к Администрации муниципального района Волжский Самарской, в котором просил:

1. Признать договор аренды земельного участка № 54/15 от 29.05.2015. общей площадью 4 367 кв.м., отнесенный к землям промышленности, для строительства объектов дорожного сервиса, кадастровый номер 63:17:0603002:289, расположенный по адресу: Самарская область, Волжский район, п. Придорожный, ул. Шоссейная, участок 28А действующим

2. Обязать Ответчика пролонгировать с Истцом договор аренды земельного участка № 54/15 от 29.05.2015. общей площадью 4 367 кв.м., отнесенный к землям промышленности, для строительства объектов дорожного сервиса, кадастровый номер 63:17:0603002:289, расположенный по адресу: Самарская область, Волжский район, п. Придорожный, ул. Шоссейная, участок 28А, поданного от физического лица Аракеляна А.М. от 20.05.2020, путем направления почтой по адресу 443045, г. Самара, ул. Дыбенко, д. 12Б.

04.08.2023, Волжским районным судом, вышеуказанный иск, принят к производству и назначено судебное заседание.

Согласно размещенной информации на сайте [https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000032120000000037\\_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000032120000000037_1/(lotInfo:info)?fromRec=false), размещено извещение №21000032120000000037 и на электронной площадке - Сбербанк АСТ <https://utp.sberbank-ast.ru/AP/NBT/PurchaseView/21/0/0/1310109> о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 63:17:0603002:289, площадью 4367 кв.м., расположенного по адресу: г. Самара, Волжский район, п. Придорожный, ул. Шоссейная, участок 28А (Постановление от 14.11.2023 №

5609 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»). Срок подачи заявок с 17.11.2023 по 16.12.2023 г.

В рамках гражданского дела 2-171/2024 (2-3270/2023;), на основании определения Волжского районного суда Самарской области, были приняты обеспечительные меры в виде приостановления проведения торгов. 15.12.2023, вышеуказанное определение сдано в Администрацию муниципального района Волжский Самарской области. Согласно сайта Сбербанк АСТ, данные торги приостановлены организатором торгов, только 20.12.2023. Хотя определение об обеспечительных мерах, подлежит немедленному исполнению.

Решением от 30.01.2024, \_\_\_\_\_, отказано в исковом заявлении к Администрации муниципального района Волжский Самарской.

29.02.2024, \_\_\_\_\_ подана апелляционная жалоба и соответственно, обеспечительные меры не отменены.

Согласно сайта торговой площадки Сбербанк АСТ, победителем аукциона стал следующий участник - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФИЛСС", предложенная цена - 804347.00.

Таким образом, организатор торгов, производил действия по торгам, которые были приостановлены на основании судебного акта.

Доводы жалобы:

В соответствии с п. п. 1 и 5 ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. В случаях, если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные п. 4 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. Требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора.

Статья 621 Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок Гражданского кодекса Российской Федерации оговаривает, что если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Также определено, что при заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 621 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При этом, исходя из пункта 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации если сторона, для которой в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Согласно п. 4 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, если сторона, для которой в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Речь идет о преимущественном праве по отношению к третьим лицам на заключение договора на новый срок. Сам по себе Гражданский кодекс Российской Федерации (Статья 621 Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок Гражданского кодекса Российской Федерации) не предоставляет арендатору, надлежаще исполнявшему свои обязанности, право по истечении срока договора предъявить иск о понуждении арендодателя к заключению договора аренды на новый срок.

Также, хотелось отметить, что \_\_\_\_\_ продолжает оплачивать вышеуказанный договор аренды, что подтверждается приложенными платежными поручениями к настоящему исковому заявлению

В силу части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной 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 июля 2011 года № 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 пунктом 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.

В соответствии с частью 2 статьи 90 АПК РФ обеспечительные меры допускаются на любой стадии арбитражного процесса, если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, а также в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 91 АПК РФ, обеспечительными мерами может быть запрещение ответчику и другим лицам совершать определенные действия, касающиеся предмета спора.

Пунктом 3 статьи 93 АПК РФ предусмотрено, что в обеспечении иска может быть отказано, если отсутствуют предусмотренные статьей 90 АПК РФ основания для принятия мер по обеспечению иска.

Таким образом, при обращении в арбитражный суд с заявлением об обеспечении иска заявитель должен обосновать причины обращения с заявлением об обеспечении требований конкретными обстоятельствами, подтверждающими необходимость принятия обеспечительных мер и представить доказательства, подтверждающие его доводы.

Обеспечительные меры должны соответствовать заявленным требованиям, то есть быть непосредственно связанными с предметом спора, соразмерными заявленному

требованию, необходимыми и достаточными для обеспечения исполнения судебного акта или предотвращения ущерба.

Вопрос о принятии тех или иных обеспечительных мер должен быть решён арбитражным судом с учётом защиты интересов не только заявителя, но и других лиц, чьи права могут быть затронуты судебным актом арбитражного суда.

**Таким образом, организатор торгов (Администрация муниципального района Волжский Самарской области), спустя 5 дней, исполнил требование определения о принятии обеспечительных мерах.**

Пленум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации в пунктах 9,10 своего постановления от 12.10.2006 № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» разъяснил, что обеспечительные меры применяются при условии обоснованности, арбитражный суд признает заявление стороны о применении обеспечительных мер обоснованным, если имеются доказательства, подтверждающие наличие хотя бы одного из оснований, предусмотренных частью 2 статьи 90 АПК РФ.

Кроме того, полагаю, что конкурсным управляющим не приняты во внимание факты, определенные Постановлением ВС РФ № 306-ЭС16-3230 от 01.07.2016 по делу № А57/494/2014, а именно:

В соответствии с нормами главы VII Закона о банкротстве основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является получение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, что достигается, в первую очередь, через процедуру торгов, направленную на реализацию принадлежащего должнику имущества по наиболее высокой цене в пределах разумного временного периода.

Поскольку торги являются конкурентной формой определения наиболее лучших условий за продаваемое имущество и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица, не являющиеся профессиональными субъектами делового оборота), при установлении срока внесения задатка должны учитываться банковские правила движения денежных средств (о которых потенциальные участники не обязаны быть осведомлены) в целях обеспечения поступления задатка на специальный счет, используемый для проведения торгов, на момент составления протокола об определении участников торгов.

Отклоняя заявку, конкурсный управляющий, сославшись на представление документов, не соответствующих установленным к ним требованиям, или недостоверность сведений, содержащихся в этих документах, по сути, отказало участнику торгов в допуске из-за нарушения срока внесения задатка.

Однако такое нарушение по смыслу Закона о банкротстве может являться основанием для отказа претенденту в допуске к участию в торгах только в случае непоступления задатка на специальный счет на дату составления протокола об определении участников торгов (абзац 5 пункта 12 статьи 110 Закона).

В то же время факт поступления задатка на счет должника на дату составления протокола является несущественным нарушением, носит устранимый характер и не влечет отказ в допуске к участию в торгах.

Фактически сложилась ситуация, при которой положение закона, направленное на обеспечение прав лиц, желающих принять участие в торгах, истолковано организатором торгов не в соответствии с его назначением.

Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к отчуждаемому имуществу путем подачи заявки, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень удовлетворяемости требований кредиторов должника.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

Выводы по обоснованности жалобы:

Таким образом, можно сделать вывод, что порядок проведения торгов Администрацией муниципального района Волжский Самарской области является незаконным и необоснованным. И соответственно, жалоба является обоснованной по существу и подлежит удовлетворению в порядке рассмотрения жалоб по ст.18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Доводы по вынесению предписания и его содержанию:

Согласно ч.20 ст.18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ: «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».

Согласно п.3.1 ч.1 ст.23 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ: «Антимонопольный орган осуществляет следующие полномочия: выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов».

В случае признания жалобы обоснованной, при определении того, о совершении каких конкретно действий организатора торгов должно быть выдано предписание в порядке п.3.1 ч.1 ст.23 ФЗ «О защите конкуренции», необходимо учитывать следующее.

Согласно пункта 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 года № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», арбитражным судам разъяснено, что принятие антимонопольным органом предписаний является способом восстановления гражданских прав лиц, обратившихся в антимонопольный орган в порядке п.2 ст.11 ГК РФ. Антимонопольный орган, рассматривая дела о нарушениях антимонопольного законодательства, принимает решения и выдает предписания, направленные на защиту гражданских прав, нарушенных вследствие их ущемления, злоупотребления доминирующим положением, ограничения конкуренции или недобросовестной конкуренции.

Антимонопольный орган в соответствии с полномочиями, перечисленными в п.2 ч.1 ст. 23 ФЗ «О защите конкуренции», вправе включить в предписание указание на совершение конкретных действий, выполнение которых лицом, нарушившим антимонопольное законодательство, позволит восстановить права других лиц, нарушенные вследствие злоупотребления доминирующим положением, ограничения конкуренции или недобросовестной конкуренции, в необходимом для этого объеме.

Таким образом, предписание антимонопольного органа должно обладать правовосстановительной функцией, а значит – быть направленным на эффективную защиту нарушенных прав участника торгов способом, реально обеспечивающим восстановление нарушенного права.

Соразмерность конкретных мер характеру нарушения прав заявителя, направленность мер на реальное восстановление его нарушенных прав в необходимом для этого объеме является условием законности предписания, выдаваемого антимонопольным

органом в порядке в п.2 ч.1 ст. 23 ФЗ «О защите конкуренции» (Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 11.07.2013 по делу № А58- 6782/2012, постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.08.2015 № Ф10-2201/2015 по делу № А54-4220/2014).

В соответствии с Письмом Федеральной антимонопольной службы от 30 июня 2016 г. № РП/44252/16 "Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке статьи 18.1 закона о защите конкуренции", при поступлении в антимонопольный орган жалоб на действия (бездействие) организатора торгов по реализации имущества (предприятия) должника-банкрота в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, необходимо определять подведомственность рассмотрения жалобы исходя из того, на территории какого территориального органа ФАС России согласно сведениям, указанным в жалобе, фактически находится организатор торгов (специализированная организация, внешний управляющий, конкурсный управляющий), в случае если адрес государственной регистрации организатора торгов не совпадает с фактическим адресом его местонахождения.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

прошу:

1. Признать незаконными действия (бездействия) конкурсного управляющего Администрацией муниципального района Волжский Самарской области», в виде проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 63:17:0603002:289, площадью 4367 кв.м., расположенного по адресу: г. Самара, Волжский район, п. Придорожный, ул. Шоссейная, участок 28А (Постановление от 14.11.2023 № 5609 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»). Срок подачи заявок с 17.11.2023 по 16.12.2023 г.

2. Восстановить нарушенные права и законные интересы в следующем порядке: отменить аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 63:17:0603002:289, площадью 4367 кв.м., расположенного по адресу: г. Самара, Волжский район, п. Придорожный, ул. Шоссейная, участок 28А (Постановление от 14.11.2023 № 5609 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»). Срок подачи заявок с 17.11.2023 по 16.12.2023 г.

Приложения:

1. Доверенность представителя.
2. Иные документы

« 13 » 05 2024

