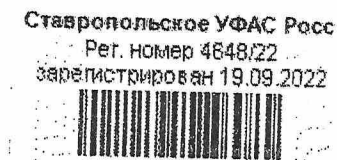


15 — 7425

Управление Федеральной
антимонопольной службы по СК
335003, г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 384
электронная почта: to26@fas.gov.ru

Заявитель:
Индивидуальный предприниматель



(Ф
I
I
С
С
Р
по СК
Место жительства и место нахождения:
Г. Ставрополь, ул.
элект. почта:

Контактная информация организатора торгов

Наименование организации: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НЕВИННОМЫССКА
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

Адрес: 357100, Ставропольский край, г Невинномысск, ул
Гагарина, д. 74, корп. а

Телефон: (865 54)3-79-02

Факс: (865 54)3-27-06

E-mail: kumi@nevsk.stavregion.ru

Контактное лицо: Кияшко Денис Владимирович

ЖАЛОБА № 1

**по извещению о проведении торгов № 090822/2827729/01
по лоту № 1 в рамках ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ**

В ИЗВЕЩЕНИИ о проведении аукциона № 8/за права на заключение договора аренды земельного участка указана следующая информация.

1. Организатор аукциона: администрация города Невинномысска в лице комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска; 357100, Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Гагарина, 74А; адрес электронной почты: kumi@nevsk.stavregion.ru., контактный телефон (86554) 3-79-02.

2. Основания проведения аукциона: постановления администрации города Невинномысска Ставропольского края от 27.06.2022 № 895 «О проведении аукциона», от 29.07.2022 № 1130 «О внесении изменения в постановление администрации города Невинномысска от 27.06.2022 № 895».

3. Место проведения аукциона: Ставропольский край, город Невинномысск, улица Гагарина, 74 А.

4. Дата проведения аукциона: 09.09.2022 года.

5. Время начала аукциона: в 11 часов 30 минут по московскому времени.

6. Форма аукциона: открытый по составу участников.

7. Порядок проведения аукциона: аукцион проводится в соответствии со статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением администрации города Невинномысска Ставропольского края от 28.02.2022 № 255 «Об определении уполномоченного органа администрации города Невинномысска на подготовку, организацию и проведение аукционов по продаже земельных участков, а также аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории города Невинномысска, находящихся в собственности муниципального образования города Невинномысска, или государственная собственность на которые не разграничена»

8. Предмет аукциона: право на заключение договора аренды земельного участка:

Перечень земельных участков и существенные условия договоров аренды земельных участков из земель населенных пунктов, выставляемых на аукцион:

Адрес земельного участка: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, улица Междуреченская, земельный участок 48В.

Площадь земельного участка: 818 кв. м.

Кадастровый номер земельного участка: 26:16:050301:278.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства

Срок аренды: 20 лет.

Начальная цена предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы): 44 394,00 руб.

Сумма задатка: 8 878,80 руб.

Шаг аукциона: 1 331,82 руб.

Обременения и ограничения использования земельного участка: Земельный участок полностью находится в зоне 2-го пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 места, до вспомогательных строений – 1 метр.

Сведения о правах: право государственной собственности на земельный участок не разграничено.

Границы земельного участка: установлены в соответствии с

действующим законодательством Российской Федерации.

Параметры разрешенного использования: параметры разрешенного использования территориальной зоны «Ж1» – Зона застройки индивидуальными жилыми домами указаны в сведениях из Правил землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края, утвержденных постановлением администрации города Невинномысска от 03.09.2021 № 1521.

Согласно информационному извещению № 090822/2827729/01 о проведении Аукциона срок окончания приема заявок установлен 03.09.2022 г. 18:00 (суббота), проведение аукциона назначено на 09.09.2022 г. (через 6 дней после окончания приема заявок).

При этом согласно информационного извещения № 090822/2827729/01 о проведении Аукциона указано: «Прием заявок с прилагаемыми к ним документами осуществляется по рабочим дням с 10.08.2022 по 03.09.2022 включительно с 9 часов до 18 часов (перерыв на обед с 13-00 до 14-00) по московскому времени, по адресу: город Невинномысск, улица Гагарина, 74А, 1 этаж, кабинет № 1».

В статье 191 ГК РФ (Начало срока, определенного периодом времени) указано: «Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало».

В статье 193 ГК РФ (Окончание срока в нерабочий день) указано: «Если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день».

Таким образом, учитывая, что датой окончания приема документов для участия в Аукционе является выходной день (суббота), то применяя ст. 193 ГК РФ, датой окончания приема документов должна быть дата 05.09.2022 г. (понедельник).

Но в извещении о проведении Аукциона указано: «Задатки должны поступить на указанный счет по 05.09.2022 включительно. 14. Определение участников аукциона состоится 05.09.2022 по адресу: Ставропольский край, город Невинномысск, улица Гагарина, 74А».

Таким образом, принимая во внимание, что в соответствии со статьей 193 ГК РФ, ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ срок подачи заявок устанавливается в календарных днях, а также в извещении указано: «осуществляется по рабочим дням».

При этом, учитывая, что положениями аукционной документации установлена, в том числе очная форма подачи заявок в аукционе, следовательно, дата окончания приема заявок по указанному извещению, приходящая на нерабочие дни, по мнению ФАС России, судебных органов, подлежат переносу (продлению) на ближайший рабочий день.

Таким образом, изначально в обязанности Организатора аукциона входили обязанности правильно определить дату окончания срока подачи заявки на аукцион, дату рассмотрения заявок поступивших на аукцион, дату проведения аукциона, что существенно сказывается на правах и законных интересах заинтересованных лиц, которые могут подать заявку на аукцион в строгом соответствии с действующим законодательством РФ.

Принимая во внимание, что период (суббота, воскресенье) для организатора аукциона (в соответствии со ст. 193 ГК РФ являются нерабочими днями), следовательно, сроки начала подачи заявок, срок окончания заявок, дата проведения аукциона должны быть установлены с соблюдением требований статьи 191, 193 ГК РФ, с учетом принятия мер по обеспечению гласности и прозрачности при передаче прав в отношении имущества в аренду (в собственность), что является основанием для предотвращения коррупции и других злоупотреблений со стороны Организатора аукциона, а также для соблюдения законодательства в данной области.

Таким образом, протокол о рассмотрении заявок на участие в аукционе, протокол о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка являются незаконными и недействительными, т.к. была нарушена статья 193 ГК РФ, часть 4 ст. 39.12 ЗК РФ, что имеет существенное значение, так как последним днем подачи заявок по указанному аукциону должен быть первый рабочий день (т.е. понедельник), что не было учтено Организатором аукциона.

При этом участники аукциона должны выполнять незаконные требования Организатора аукциона, который установил дату окончания приема заявок на нерабочий день, изначально принял меры по сокращению срока подачи заявок на 2 дня (воскресенье, понедельник).

Земельный кодекс РФ не регулирует вопросов исчисления сроков, в том числе не устанавливает последствия совпадения последнего дня предусмотренного им срока с днем, который в соответствии с законодательством является нерабочим.

Поэтому по данному вопросу следует обратиться к нормам Гражданского кодекса РФ, на которых в том числе основывается Закон № 44-ФЗ (ч. 1 ст. 2 этого Закона) (по аналогии права и закона) и которые могут применяться к отношениям по проведению аукционов земельных участков в аренду (или в собственность), заключенными с ними соответствующих договоров.

Правила исчисления сроков предусмотрены главой 11 ГК РФ, которая дает базовые правила расчета сроков.

Ст. 193 ГК РФ устанавливает, что в случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день. При этом если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока (п. 1 ст. 194 ГК РФ).

Действующее гражданское законодательство указывает на необходимость устанавливать срок окончания подачи заявок на участие в аукционе в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ.

Например (по аналогии права и закона), разъяснения, признающие применение правил, установленных ст. 193 ГК РФ, к отношениям по закупкам в соответствии с Законом № 44-

ФЗ, даются также в письмах Минэкономразвития России от 16.12.2016 № Д28и-3518, от 22.01.2016 № Д28и-88 и др.

Таким образом, дата и время окончания срока подачи заявок на участие в **аукционе** не должны приходиться на нерабочие (выходные, праздничные нерабочие) дни, поскольку такое установление срока не обеспечивает участникам размещения заказа реальную возможность подачи заявок и, тем самым, **сокращает количество участников аукциона** (решение ФАС России от 17.01.2017 № К-38/17, решение ФАС России от 07.06.2017 № К-699/17, Решение ФАС России от 02.10.2017 по делу N 223ФЗ-895/17, Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2015 N 05АП-7045/2015 по делу N А51-5132/2015 и т.д.).

Учитывая вышеизложенное, в соответствии со ст. 191, 193 ГК РФ, можно говорить о том факте, что Организатором аукциона не соблюден срок окончания подачи заявок на аукцион.

Срок должен исчисляться исключительно, в рабочих днях, - поскольку оценка соблюдения данного срока должна производиться исходя из целей его установления, направленных, в том числе на обеспечение конкуренции, и с учетом того, что данный срок является **гарантией для всех потенциальных желающих на участие в аукционе, обеспечиваемой организатором торгов в качестве публичной обязанности в соответствии с действующим законодательством.**

Учитывая, что установление срока начала и окончания подачи заявок направлено на обеспечение реальной возможности доступа к торгам для всех потенциальных желающих в них участвовать, организатор торгов не должен допускать **наложения таких сроков на особые периоды времени в году, влекущие уменьшение количества рабочих дней** (праздничные или выходные дни).

Кроме того, течение срока, установленного для подачи заявки на участие в торгах, не может начинаться и оканчиваться в нерабочие дни, поскольку **в нерабочий день** отсутствует возможность совершения как действий по подаче заявки, так и необходимых действий, предшествующих и сопутствующих подаче заявки.

Следовательно, срок, попадающий в нерабочие (праздничные) дни не обеспечивает гарантированный законом разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в открытом (публичном) аукционе, в связи с чем, указанные действия очевидно приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

Изложенное соответствует, например, правовой позиции, содержащейся в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.04.2013 № 2823/11, в связи с чем, антимонопольный орган сделал правильный вывод о нарушении заявителем условий ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции.

Часть 1 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции» регламентирует, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: 1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации; 2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом; 3) нарушение порядка

определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;
4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

В статье 39.11 ЗК РФ указано: «18. 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. 19. 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 (далее - официальный сайт), **не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона**. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. 20. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона».

Таким образом, согласно информационного сообщения о проведении Аукциона прием документов заканчивается **за 5 рабочих дней** до проведения Аукциона и **6 календарных дней** до дня проведения

Вместе с тем, согласно части 4 статьи 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается **не ранее чем за пять дней до** дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Следовательно, период с момента окончания приема заявок до момента проведения аукциона должен составлять **не более 5 дней**.

В извещении о проведении торгов установлена дата окончания приема заявок – 03.09.2022 г., дата проведения Аукциона – 09.09.2022 г..

Таким образом, период со дня окончания приема заявок до дня проведения Аукциона составил 6 дней, **что не соответствует пункту 4 статьи 39.12 ЗК РФ**.

Сокращение срока подачи заявок организатором торгов может привести к нарушению прав потенциальных участников торгов на подготовку заявки, включая оплату задатка, который должен поступить на счет Организатора аукциона в установленные в извещении о проведении Аукциона сроки.

Таким образом, Организатором аукциона также не соблюден срок прекращения приема документов и неправильно определена дата проведения аукциона, предусмотренный частью 4 статьи 39.12 ЗК РФ (прием документов прекращается **не ранее чем за пять дней до** дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности).

Таким образом, заявитель полагает, что Организатором аукциона при проведении торгов допущены существенные нарушения действующего законодательства.

На основании изложенного, согласно Земельному Кодексу РФ, ГК РФ, ФЗ «О защите конкуренции», ПРОШУ ВАС:

1. Признать жалобу _____ обоснованной.
2. Признать незаконными действия организатора торгов по формированию аукционной документации по организации и по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению № 090822/2827729/01, как несоответствующей статье 191, 193 ГК РФ, части 4 статьи 39.12 ЗК РФ.
3. Приостановить заключение договора аренды земельных участков по извещению № 090822/2827729/01.
4. Проверить законность полномочий Организатора аукциона на проведение аукциона на земельный участок с кадастровым номером 26:16:050301:278.
5. Аннулировать аукционную документацию по организации и по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению № 090822/2827729/01 по Лоту № 1.
6. Отменить протокол № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе № 8/за от 05.09.2022 г. и протокол № 2 о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка № 8/за от 09.09.2022 г..

19.09.2022 г.

Индивидуальный предприниматель

