



**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

**РЕШЕНИЕ
по делу № 033/10/18.1-988/2021**

15 ноября 2021 года

г. Владимир

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

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

«...» – члена Комиссии – главного-специалиста эксперта отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

«...» - члена Комиссии – ведущего специалиста - эксперта отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти,

при участии:

- заявителя «...» (представлен паспорт),

- представителя организатора торгов Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Александровского района «...» (по доверенности от 1.10.2021 сроком действия до 31.12.2022);

рассмотрев дело № 033/10/18.1-988/2021, возбужденное по жалобе «...» (вх. № «...»-кол от 26.10.2021г.) на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Александровского района Владимирской области (далее – КУМИ Александровского района), (адрес местонахождения: 601650, Владимирская область, г.Александров, Казарменный пер., д.3, ИНН 3301014838, ОГРН 1023303153037), при проведении торгов по извещению № 160821/0382618/01 лот №5: на право заключения договора аренды земельного участка по местоположению: г. Александров, ул. Киржачская, д. 23, земельный участок с кадастровым номером 033:17:000504:579, площадью 9815 кв.м,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее – Владимирское УФАС России) поступила жалоба «...» (вх. № «...»-кол от 26.10.2021) на действия организатора торгов – КУМИ Александровского района. Организатор торгов при проведении торгов по извещению № 160821/0382618/01 лот №5: на право заключения договора аренды земельного участка по местоположению: г. Александров, ул. Киржачская, д. 23, земельный участок с кадастровым номером 033:17:000504:579, площадью 9815 кв.м, целевое назначение земельного участка – производственная деятельность.

В соответствии с п.11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), Владимирским УФАС в адрес заявителя, организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы (исх. № «...»-кп от 28.10.2021). Рассмотрение жалобы Комиссией назначено на 09.11.2021 на 14 часов 00 минут.

09.11.2021 состоялось рассмотрение дела №033/10/18.1-988/2021. Рассмотрение дела было

продолжено 15.11.2021 в 10 часов 00 минут.

Заявитель в жалобе и пояснениях указывает на то, что он принял участие в аукционе с реестровым номером извещения 160821/0382618/01 лот №5. Аукцион проходил 17.09.2021г. в 10.00. По результатам аукциона он признан победителем торгов. В установленный срок почтовыми отправлениями проект договора не получал. Договор был направлен организатором торгов 27.10.2021, в почтовое отделение по месту регистрации поступило 03.11.2021. Договор не подписан в установленный срок. Уведомления или устного сообщения о причинах отсутствия договора от организатора торгов не получал.

КУМИ Александровского района не уведомило его о поступлении жалобы по указанным торгам и их приостановлении в части заключения договора, что нарушает части 11, 12, 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Заявитель считает, что в силу части 2 статьи 381 ГК РФ ему должен быть возвращен задаток в двойном размере.

В ходе рассмотрения дела пояснил, что считает свои права нарушенными в связи с тем, что из-за нарушения сроков заключения договора аренды земельного участка не может реализовать заключенный им договор подряда на строительство объекта от 20.09.2021.

Организатор торгов с доводами заявителя не согласен, в обоснование ссылается на следующее.

Информация о назначенном аукционе размещена 16.08.2021 на официальном сайте РФ о проведении торгов torgi.gov.ru, на официальном сайте органов местного самоуправления города Владимира www.vladimir-city.ru не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона. Проведение аукциона назначено на 17.09.2021 в 10-00. Начало приема заявок согласно извещению о проведении аукциона осуществлялась с 13.00 часов 18.08.2021 до 12.00 часов 14.09.2021 в КУМИ Александровского района по адресу: Владимирская область, город Александров, Казарменный переулок, дом 3, что соответствует требованиям проведения аукциона.

Процедура допуска к участию в аукционе осуществлена 16 сентября 2021 г.

В соответствии с п. 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ для участия в аукционе должны быть предоставлены следующие документы: заявка, копии документов удостоверяющих личность, заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица, в случае если заявителем является иностранное юридическое лицо, подтверждение внесения задатка.

В соответствии с данными представленными КУМИ Александровского района, в связи с получением уведомления о поступлении жалобы и требовании о приостановлении торгов дела № 033/10/18.1-910/2021 от 27.09.2021 № «...», организатор торгов по электронной почте направил гр. «...» уведомление (письмо от 28.09.2021 № 01-16-2455) о приостановлении торгов до окончания рассмотрения жалобы, что подтверждено скриншотом с электронной почты КУМИ Александровского района.

Решение по делу № 033/10/18.1-910/2021 было оглашено 14.10.2021г., копию решения КУМИ Александровского района получило 26.10.2021.

На основании вышеизложенного, считает жалобу «...», необоснованной.

Комиссия Владимирского УФАС России, рассмотрев дело № 033/10/18.1-988/2021 исследовала доводы жалобы «...». представленные доказательства, заслушала и оценила доводы лиц, участвующих в деле.

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.

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.

Признание обоснованной жалобы хозяйствующего субъекта 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 требует от антимонопольного органа указания той нормы законодательства, регулирующей обозначенную выше сферу общественных отношений, которой оспариваемые действия или решения не соответствуют, а также в необходимой мере обоснования существа допущенного нарушения.

Согласно пункту 5 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» при рассмотрении вопроса о недействительности публичных торгов ввиду допущенных нарушений подлежит выяснению вопрос о том, являются ли допущенные нарушения существенными и повлияли ли они на результат торгов.

В связи с этим, решение антимонопольного органа о признании или непризнании факта нарушения организатором торгов порядка организации и проведения торгов должно зависеть от того, являются ли такие нарушения формальными или существенными, либо от того, повлияли ли такие нарушения на результат торгов.

Кроме того, при принятии решения в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по жалобе на процедуру торгов (конкурса, аукциона) антимонопольный орган должен принимать во внимание пункт 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, по смыслу которой основанием для признания жалобы обоснованной (как следствие торгов недействительными) может служить не всякое формальное нарушение, а лишь нарушение, оказавшее существенное влияние на результат торгов.

В пункте 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» разъяснено, что нарушение порядка проведения торгов не может являться основанием для признания торгов

недействительными по иску лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки, поэтому лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительными, **должно доказать наличие защищаемого права или интереса.**

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).

1. В отношении довода заявителя о несоблюдении организатором торгов части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в связи с ненаправлением в его адрес уведомления о поступлении в антимонопольный орган жалобы иного участника на торги с реестровым номером 160821/0382618/01 лот №5 и приостановлении заключения договора Комиссия приходит в следующим выводам.

Аукцион по извещению № 160821/0382618/01 лот №5: на право заключения договора аренды земельного участка по местоположению: г. Александров, ул. Киржачская, д. 23, земельный участок с кадастровым номером 033:17:000504:579, состоялся 17.09.2021. В аукционе приняли участия ООО «PCY», «...», «...». Победителем аукциона признан «...».

От участника торгов «...» на рассматриваемые торги 24.09.2021 во Владимирское УФАС России поступила жалоба.

В адрес организатора торгов антимонопольным органом 27.09.2021 направлено уведомление № 02/5012-ктп о поступлении жалобы приостановки торгов.

В уведомлении указано, что организатор проведения торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, **не вправе заключать договор** до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным в соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления **обязаны известить лиц**, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

КУМИ Александровского района 29.09.2021 направил в адрес участников торгов по электронной почте извещение от 28.09.2021 № 01-28-2456 о поступлении жалобы и приостановке торгов (предоставлен документ и скриншот). Извещение в адрес «...» направлено на адрес электронной почты «...». С указанной электронной почты заявитель направлял организатору торгов документы (паспорт) для участия в торгах. Иным адресом электронной почты КУМИ Александровского района не располагал.

Комиссия отмечает, что участник аукциона обязан соблюсти ту степень заботливости и должной осмотрительности, которая необходима для своевременного и необходимого взаимодействия в ходе торгов и указать все возможные способы связи для оперативного решения вопросов в ходе торгов.

«...» заявил о том, что не получал указанного документа, т.к. электронной почтой ему не принадлежит, и он направлял документы для участия в торгах с адреса электронной почты «...». В подтверждение предоставлен скриншот коммерческой организации «...». Предоставленный скриншот содержит другие электронные адреса: «...», «...». В ходе рассмотрения дела заявитель сообщил о наличии у него визитной карточки «...» с адресом электронной почты «...», однако ее копию комиссии не предоставил.

«...» не указал, каким образом неполучение им уведомления КУМИ Александровского района от 28.09.2021 № 01-28-2456 о поступлении жалобы и приостановке торгов нарушает его

права в ходе торгов и препятствует заключению договора.

В рассматриваемом случае комиссия антимонопольного органа приходит к обоснованному выводу о том, что организатором торгов не допущено существенного нарушения правил, установленных Земельным кодексом РФ и Законом о защите конкуренции.

В частности, неполучение «...». уведомления о приостановки торгов в части заключения договора не повлекло каких-либо последствий для результата торгов и нарушения прав и интересов заявителя в части реализации им права заключения договора.

На основании вышеизложенного Комиссия находит довод необоснованным.

2. По доводу о нарушении сроков направления КУМИ Александровского района проекта договора аренды земельного участка «...» и невозможности реализовать заключенный им договор подряда на строительство объекта от 20.09.2021 комиссия установила следующие обстоятельства.

В соответствии с частью 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

В соответствии с частью 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов.

В указанный срок торги с извещением № 160821/0382618/01 обжалованы одним из участником «...». (жалоба от 24.09.2021)

Антимонопольный орган направил в течение 3 рабочих дней уведомление о поступлении жалобы гр. «...». организатору торгов и заявителю (№02/5570-ктп от 28.10.2021г.). В силу части 11 и 19 статьи 18.1 135-ФЗ организатор торгов, которому направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Организатор торгов, получив уведомление, приостановил заключение договора с «...».

После принятия решения по делу от 14.10.2021 и получения копии решения по почте 26.10.2021 КУМИ Александровского района возобновил заключение договора. 27.10.2021 в адрес гр. «...». отправлено письмо о заключении договора аренды и два экземпляра договора.

Таким образом в действиях организатора торгов при заключении договора с «...» отсутствует нарушение норм Земельного кодекса РФ и Закона о защите конкуренции.

В отношении представленного заявителем договора подряда на строительство объекта от 20.09.2021 года, комиссия отмечает следующее.

В соответствии со статьей 432 ГК РФ, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В представленном заявителем договоре предмет договора отсутствует. Так в пункте 1.1 указано, что заказчик сдает, а Подрядчик принимает на себя подряд по проекту. Объект на строительства не указан.

В пункте 1.4 договора указано, что все работы по строительству выполняются в объеме и в сроки, предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему. Приложения в соответствии с п. 4.1.1 данного договора отсутствуют.

При рассмотрении дела «...». заявлял, что несет издержки в связи непредставлением

земельного участка для строительства, однако документы об уплате пени и штрафов не представлены в размере, который указан в договоре.

Комиссия отмечает, что договор аренды земельного участка с кадастровым номером 033:17:000504:579 согласно аукционной документации заключается на срок 5 лет.

Таким образом, довод о срыве строительства на земельном участке не подтвердился, так как заявитель может реализовать свое право использования земельного участка в течение 5 лет. Таким образом, комиссия делает вывод о том, что права гр. «...» на заключения договора организатора торгов не нарушены.

Комиссией Владимирского УФАС России довод Заявителя в этой части признан необоснованным.

3. В отношении вопроса о возврате задатка «...». в связи с тем, что договор не подписан в установленный срок.

В силу части 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него.

В связи с тем, что Владимирское УФАС России не усматривает нарушений норм действующего законодательства в действиях организатора торгов при заключении договора земельного участка с «...», основания для выдачи предписания о выдаче задатка отсутствуют.

Иные доводы заявителя не нашли своего подтверждения в ходе рассмотрения дела.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Владимирского УФАС России,

решила:

1. Признать жалобу «...» необоснованной.
2. Предписание о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации не выдавать.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии:

«...»

«...»

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