

РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-1610/2023

18 августа 2023 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>

рассмотрев по видеоконференцсвязи жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Рекона Инвест» (вх. № 14372-ЭП/23 от 09.08.2023 г.) на действия организатора торгов Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1 - Земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 54:19:020104:13334, площадью 13114 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Криводановка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), коммунальное обслуживание (3.1) (извещение № 21000023030000000110 в ГИС Торги):

в присутствии директора ООО «Специализированный Застройщик «Рекона Инвест» <...>, представителей ООО «Специализированный Застройщик «Рекона Инвест» - <...> (представитель по доверенности № 1 от 14.08.2023 г.), <...> (представитель по доверенности от 15.08.2023 г.),

в присутствии представителей Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области – <...> (представитель по доверенности № 13253-07/38 от 17.08.2023 г.), <...> (представитель по доверенности от 13209-07/38 от 16.08.2023 г.),

в присутствии представителя ООО «СЗ «Рост» - <...>(представитель по доверенности от 16.08.2023 г.),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба ООО «Специализированный Застройщик «Рекона Инвест» (вх. № 14372-ЭП/23 от 09.08.2023 г.) на действия организатора торгов Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1 - Земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 54:19:020104:13334, площадью 13114 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Криводановка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), коммунальное обслуживание (3.1)

(извещение № 21000023030000000110 в ГИС Торги).

Заявитель сообщает следующее (вх. № № 14372-ЭП/23 от 09.08.2023 г., вх. № 14772-ЭП/23 от 16.08.2023 г.).

Организатор торгов проводит электронный аукцион на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 54:19:020104:13334, площадью 13114 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Криводановка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), коммунальное обслуживание (3.1).

Извещение о проведении электронного аукциона было размещено 03.07.2023 года на сайте электронной торговой площадки <...> (извещение № 21000023030000000110).

Заявитель перевел сумму задатка и сумму депозита на расчетный счет оператора электронной торговой площадки и подал заявку 03.08.2023 года в 11:17 (московское время). 07.08.2023 года Организатор торгов отклонил заявку Заявителя по причине не предоставления в составе заявки документа, подтверждающего внесение задатка.

Информация из протокола № 18/2 от 07.08.2023 года:

Документы по перечню, указанному в извещении, представленные ООО «СЗ «РЕКОНА ИНВЕСТ» оформлены не надлежащим образом и не соответствуют действующему законодательству, а именно не представление документа подтверждающего внесение задатка.

В соответствии с пунктом 6 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в подпунктах 2-4 пункта 1, пункте 1.1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка.

Подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заявитель не допускается к участию в аукционе, в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

Заявитель не согласен с решением Организатора торгов об отказе в допуске к участию в электронном аукционе.

Задаток перечислялся Заявителем на расчетный счет оператора электронной

торговой площадки - соответственно информацию о перечислении задатка Организатору торгов предоставил оператор электронной торговой площадки. Это не противоречит действующему законодательству, а в извещении не установлено в какой форме и каким документом участник должен подтверждать перечисление задатка.

Согласно Соглашению о гарантийном обеспечении на электронной площадке «РТС-Тендер» Имущественные торги:

3.4. В торговых процедурах по аренде земельных участков и/или реализации (продаже) земельных участков Претендент по настоящему Соглашению обязуется в соответствии с предусмотренным в документации о торгах и установленным в Карточке торговой процедуры порядком передать Оператору сумму денежных средств в размере Задатка, определяемого исходя из Гарантийного обеспечения, установленного для лота, на который подается заявка, не позднее установленной Организатором в Карточке торговой процедуры даты рассмотрения заявок на участие в аукционе (23:59:59 по московскому времени).

3.7. Оператор по настоящему Соглашению обязуется принимать Гарантийное обеспечение, осуществлять его учет, передачу и возврат в соответствии с условиями настоящего Соглашения.

3.8. В целях надлежащего исполнения Оператором обязательства, предусмотренного пунктом 3.7 Соглашения, Организатор Торговой процедуры обязуется своевременно предоставлять Оператору информацию относительно оснований для блокирования, прекращения блокирования или передачи средств Гарантийного обеспечения (Задатка и/или Сбора за участие). Указанная информация может быть передана Оператору в том числе посредством ЭП.

Согласно пункту 9.14.3 Регламента электронной торговой площадки «РТС-Тендер» заявка на участие в торговой процедуре не принимается/подлежит возврату в следующем случае: отсутствие на аналитическом счете клиента ЭП достаточной суммы денежных средств в размере задатка (в случае, если в карточке торговой процедуры установлено перечисление задатка на счет оператора) и/или вознаграждения за услуги оператора в соответствии с тарифами к моменту подачи заявки на участие в торговых процедурах, за исключением аукциона, конкурса и публичного предложения, проводимых в соответствии с Законом № 178-ФЗ и Постановлением № 860, а также аукциона на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, продажи имущества ФГУП, аукциона на право заключения договора водопользования, организатором которых является Комитет по конкурентной политике Московской области или ГКУ МО «Региональный центр торгов», Торговых процедур по аренде земельных участков и/или реализации (продаже) земельных участков».

Таким образом, без необходимых средств на балансе подача заявки технически невозможна. При этом на платформе нет технической возможности получить квитанцию о блокировке средств на сумму задатка, а перевод средств на баланс платформы не является подтверждающим документом, поскольку заранее неизвестно за какой аукцион будут внесены средства в качестве задатка. Следовательно, документом, подтверждающим внесение задатка, являлась

информация от оператора электронной торговой площадки.

Организатор торгов в протоколе № 18/2 от 07.08.2023 году установил, что оператор электронной торговой площадки передал ему информации о наличии у Заявителя заблокированной на аналитическом счете суммы в размере обеспечения задатка.

Из протокола № 18/2 от 07.08.2023 года: денежные средства в размере задатка 3 358 950,00 руб. заблокированы на счету ООО «СЗ «РОСТ» 27.07.2023 13:21 на время проведения процедуры.

Денежные средства в размере задатка 3 358 950,00 руб. заблокированы на счету ООО «СЗ «РЕКОНА ИНВЕСТ» 03.08.2023 11:17 на время проведения процедуры.

Сумма была заблокирована при подаче заявки, никакие дальнейшие операции с данной суммой Заявитель производить не мог, поскольку в случае перевода денежных средств на счет на площадке гарантом обеспечения задатка является оператор электронной торговой площадки.

Согласно пунктам 4.12 - 4.12.1 Соглашения о гарантийном обеспечении на электронной площадке «РТС-тендер» Имущественные торги:

4.12 В случае признания Участника победителем Торговой процедуры либо лицом, с которым заключается договор по результатам соответствующей Торговой процедуры, средства Гарантийного обеспечения, блокированные в счет выданного Задатка:

4.12.1 Для Торговых процедур, за исключением Торговых процедур по приватизации государственного и муниципального имущества, на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, продажи имущества ФГУП – списываются с Аналитического счета и перечисляются Организатору соответствующей Торговой процедуры либо указанному им получателю посредством формирования средствами ЭП заявления на перечисление денежных средств, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня формирования Организатором указанного заявления либо указания на ЭП Организатором торгов на право пользования участком недр информации об Участнике, которому предоставляется право пользования участком недр, если действующим законодательством Российской Федерации не установлен меньший срок;

Следовательно, Организатор торгов отклонил заявку Заявителя несмотря на то, что точно знал, что сумма задатка будет переведена ему оператором электронной торговой площадки в случае победы Заявителя и все условия проведения электронного аукциона были соблюдены.

В связи с отклонением заявки Заявителя аукцион не состоялся, остался единственный участник, с которым будет заключен договор, поэтому можно предположить, что между Организатором торгов и победителем присутствуют признаки аффилированности.

Заявитель указывает на наличие правоприменительной практики.

Решение Свердловского УФАС России от 14.06.2023 года по жалобам № 066/10/18.1-1893/2023, 066/10/18.1-1932/2023, согласно которой: «Следовательно, поскольку блокирование задатков осуществлялось оператором электронной площадки, постольку предоставление им организатору торгов документа о поступлении задатков <...> можно считать предоставлением документов, подтверждающих внесении задатка.

Таким образом, имеет место нарушение организатором торгов пп. 1 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ, что выразилось в необоснованном недопущении <...> к участию в аукционе по указанным в Протоколах NN 1, 4 от 26.05.2023 основаниям.»

Решение Мордовского УФАС России от 24.06.2021 года № 013/10/18.1-323/2021:

«Комиссия Мордовского УФАС России считает, что отклонение участников на стадии определения участников торгов исключительно по формальным или необоснованным основаниям не соответствует целям продажи земельного участка, поскольку наибольшее количество участвующих в торгах лиц способствует увеличению уровня конкуренции между участниками и, как следствие, увеличению продажи земельного участка по наивысшей цене».

Решение Самарского УФАС России от 06.12.2022 года № 063/10/18.1-941/2022:

«Кроме того, Комиссия Самарского УФАС России считает целесообразным дополнительно отметить, что отклонение претендентов на стадии определения участников торгов исключительно по формальным или необоснованным основаниям не соответствует целям передачи в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, поскольку наибольшее количество участвующих в торгах лиц способствует увеличению уровня конкуренции между участниками и, как следствие, увеличению размера арендной платы за земельный участок».

Указанная в жалобе правовая позиция, по мнению подателя жалобы соответствует единообразию правоприменительной практики.

В случае, когда перевод задатка осуществляется на аналитический счет на электронной торговой площадке платежное поручение не может являться подтверждением внесения суммы задатка при подаче заявки.

Перевод денежных средств осуществляется на счет участника процедуры, а значит он может вывести средства с этого счета в любой момент.

Кроме того, сумма в платежном поручении может быть меньше или больше суммы задатка, поскольку аналитический счет может пополняться на любую сумму в зависимости от остатка или необходимости внесения средств для участия в иных процедурах. Таким образом, сумма в платежном поручении никак не соотносится с суммой задатка и самой процедурой.

Единственным подтверждением поступления задатка может являться информация от оператора электронной торговой площадки, что средства заблокированы.

В извещении о проведении электронного аукциона установлен перечень документов, представляемых для участия в аукционе:

- заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- документы, подтверждающие внесение задатка.

Таким образом, отсутствует требование о том, что подтвердить внесение задатка можно исключительно предоставлением платежного поручения.

При этом в извещении отсутствует норма, согласно которой данный документ должен предоставляться исключительно участником процедуры в составе заявки. Земельный кодекс РФ содержит аналогичные положения.

В соответствии с ГОСТ Р 7.0.8-2013 документом является зафиксированная на носителе информация с реквизитами, позволяющими ее идентифицировать. Таким образом, информации о наличии заблокированных денежных средств на аналитическом счете Заявителя является документом.

Для формирования позиции при рассмотрении данной жалобы 09.08.2023 года Заявителем был сделан официальный запрос в адрес оператора электронной торговой площадки ООО «РТС-Тендер».

09.08.2023 года ООО «РТС-Тендер» направило Заявителю ответ со следующим содержанием: Специалисты электронной площадки РТС-тендер оказывают консультации только по техническим вопросам по работе на площадке. Рекомендуем обратиться к юристам вашей организации, либо к юристам, осуществляющим консультации на платной основе.

В связи с отказом ООО «РТС-Тендер» в предоставлении документов, имеющих значение при рассмотрении жалобы Заявителя, податель жалобы просит обязать оператора электронной торговой площадки подтвердить поступление суммы задатка на расчетный счет ООО «РТС-Тендер» с приложением документов, подтверждающих уведомление организатора торгов о внесении задатка со стороны ООО «Специализированный Застройщик «Рекона Инвест».

Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области представил следующие возражения на доводы жалобы.

Извещение о проведении электронного аукциона было размещено 03.07.2023 года на сайте <https://torgi.gov.ru/> (извещение №21000023030000000110, лот №1, далее - аукцион).

Организатор торгов – Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области считает жалобу не подлежащей удовлетворению, в связи с необоснованностью доводов о неправомерном отказе в допуске к участию в аукционе.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме установлен статьей 39.13 ЗК РФ.

Пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ установлено, что аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион).

В соответствии с пунктом 6 статьи 39.13 ЗК РФ заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в подпунктах 2 - 4 пункта 1, пункте 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка.

Подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе, в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

Документацией о проведении торгов установлены аналогичные требования для участия в аукционе и основания для отказа в допуске к участию в аукционе.

Согласно Извещению о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, установлен «Перечень документов, представляемых для участия в аукционе»:

- заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- документы, подтверждающие внесение задатка.

В случае участия в аукционе представителя заявителя предъявляется документ, подтверждающий полномочия данного представителя.

В Извещении о проведении аукциона не установлено, что извещение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 ГК РФ, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме на условиях извещения. Следовательно, следует руководствоваться нормами ЗК РФ. Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке (п. 2 ст. 39.12 ЗК РФ).

Согласно протоколу № 18/2 от 07.08.2023 рассмотрения заявок на участие в аукционе заявителю отказано в допуске к участию в аукционе по лоту № 1 ввиду

непредставления документов, подтверждающих внесение задатка.

Требования ЗК РФ, регулирующие порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являются императивными нормами и содержат конкретный перечень документов, необходимых для участия в торгах.

Положениями ЗК РФ не предусмотрена возможность изменения перечня документов, необходимого для участия в торгах.

Тем самым, соблюдение положений статьи 39.12, 39.13 ЗК РФ и положений документации о проведении торгов, является обязательными для участника торгов.

Документов, подтверждающих невозможность представления в составе заявки на участие в аукционе документа, подтверждающего внесение задатка на участие в аукционе, заявителем не представлено.

Кроме того, заявителем ООО «СЗ «Рост» представлено платежное поручение № 60 от 24.07.2023 о внесении задатка в размере 3 358 950,00 руб. с назначением платежа «Внесение гарантийного обеспечения по Соглашению о внесении гарантийного обеспечения, № аналитического счета 23.1212597.3582144-РКУ».

Таким образом, предоставление документа, подтверждающего внесение задатка является реальным и исполнимым требованием.

Поскольку ООО «СЗ «Рекона Инвест» не исполнена обязанность требований ЗК РФ к содержанию заявки на участие в торгах, путем непредставления в составе заявки на участие в аукционе по лоту № 1 документов, подтверждающих внесение задатка для участия в торгах, в действиях аукционной комиссии, выразившихся в отказе в допуске заявителя к участию в аукционе не усматривается нарушений действующего законодательства, в связи с чем довод заявителя о неправомерном отказе в допуске к участию в аукционе, является необоснованным.

Приложенная заявителем судебная практика не имеет преюдициального значения для рассмотрения жалобы заявителя, в основе описанных решений имеются иные обстоятельства дела.

Позиция организатора торгов подтверждается правоприменительной практикой.

Решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области от 03.02.2023 года № 043/10/18.1-68/2023: *«Таким образом, непредставление документа, подтверждающего внесения задатка является безусловным основанием не допуска к участию в аукционе на право заключения земельного участка.»*

Довод заявителя о том, что сам по себе факт подачи Заявки на участие в Аукционе на ЭТП Сбербанк-АСТ является документом, подтверждающим внесения задатка, отклоняется Комиссией в силу того, что необходимость предоставления такого документа прямо указана в ЗК РФ и не содержит каких-либо исключений».

Решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Москве от 03.03.2023 года № 077/07/00-2319/2023: *«Таким образом, соблюдение статьи 39.12*

Земельного кодекса и положений документации является обязательными для участников торгов».

Решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Москве от 31.05.2023 года № 077/07/00-7608/2023: «Комиссия, изучив представленные документы и сведения в их совокупности и взаимосвязи, приходит к выводу, что Организатор торгов при рассмотрении заявки Заявителя действовал в строгом соответствии с положениями действующего законодательства, в части пунктом 4 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ и правомерно отклонил заявки заявителя».

Решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области от 02.06.2023 года № 072/10/18.1-291/2023.

В ходе рассмотрения жалобы представитель Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области поддержал изложенную позицию, а также отметил, что форма документа, подтверждающего внесение задатка не является определяющей, таким документом может выступать любое платежное поручение о перечислении денежных средств в виде задатка (в т.ч. на площадку), кроме того такой документ может быть составлен участником торгов самостоятельно и будет принят организатором торгов.

ООО «СЗ «Рост» представило следующие возражения на доводы жалобы (вх. № 14855-ЭП/23 от 17.08.2023 г.).

Извещение о проведении электронного аукциона было размещено 03.07.2023 года на сайте электронной торговой площадки <http://www.rtstender.ru> (извещение № 21000023030000000110) (далее - аукцион).

ООО «СЗ «Рост», являясь лицом, подавшим заявку на участие в торгах, направляет свои возражения, относительно доводов жалобы заявителя.

ООО «СЗ «Рост» считает жалобу не подлежащей удовлетворению, в связи с необоснованностью доводов о неправомерном отказе в допуске к участию в аукционе.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме установлен статьей 39.13 ЗК РФ.

Пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ установлено, что аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион).

В соответствии с пунктом 6 статьи 39.13 ЗК РФ заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в подпунктах 2 - 4 пункта 1, пункте 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка.

Подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе, в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

Документацией о проведении торгов установлены аналогичные требования для участия в аукционе и основания для отказа в допуске к участию в аукционе.

Согласно Извещения о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, установлен «Перечень документов, представляемых для участия в аукционе»:

- заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- документы, подтверждающие внесение задатка.

В случае участия в аукционе представителя заявителя предъявляется документ, подтверждающий полномочия данного представителя.

Перечень документов, предусмотренный Федеральным законом и аукционной документацией, является закрытым.

В Извещении о проведении аукциона не установлено, что извещение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 ГК РФ, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме на условиях извещения. Следовательно, следует руководствоваться нормами ЗК РФ.

Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке (п. 2 ст. 39.12 ЗК РФ).

Согласно протоколу № 18/2 от 07.08.2023 рассмотрения заявок на участие в аукционе заявителю отказано в допуске к участию в аукционе по лоту № 1 ввиду непредставления документов, подтверждающих внесение задатка.

Требования ЗК РФ, регулирующие порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являются императивными

нормами и содержат конкретный перечень документов, необходимых для участия в торгах.

Положениями ЗК РФ не предусмотрена возможность изменения перечня документов, необходимого для участия в торгах.

Тем самым, соблюдение положений статьи 39.12, 39.13 ЗК РФ и положений документации о проведении торгов, является обязательными для участника торгов.

Документов, подтверждающих невозможность представления в составе заявки на участие в аукционе документа, подтверждающего внесение задатка на участие в аукционе, заявителем не представлено.

Кроме того, участником ООО «СЗ «Рост» представлено платежное поручение о внесении задатка по лоту № 1 в размере 3 358 950,00 руб. с назначением платежа «Внесение гарантийного обеспечения по Соглашению о внесении гарантийного обеспечения, № аналитического счета 23.1212597.3582144-PRV».

Таким образом, предоставление документа, подтверждающего внесение задатка является реальным и исполнимым требованием.

Поскольку «СЗ «Рекона Инвест» не исполнена обязанность требований ЗК РФ к содержанию заявки на участие в торгах, путем непредставления в составе заявки на участие в аукционе по лоту № 1 документов, подтверждающих внесение задатка для участия в торгах, в действиях аукционной комиссии, выразившихся в отказе в допуске заявителя к участию в аукционе не усматривается нарушений действующего законодательства, в связи с чем довод заявителя о неправомерном отказе в допуске к участию в аукционе, является необоснованным.

Приложенная заявителем правоприменительная практика не имеет преюдициального значения для рассмотрения жалобы заявителя, в основе описанных решений имеются иные обстоятельства дела.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

03.07.2023 года организатор торгов Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области разместил на сайте <...> извещение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1 - Земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 54:19:020104:13334, площадью 13114 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Криводановка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), коммунальное обслуживание (3.1) (извещение № 21000023030000000110 в ГИС Торги).

Дата и время начала подачи заявок - 04.07.2023 10:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 04.08.2023 12:00 (МСК+4).

Дата проведения торгов - 08.08.2023 11:00 (МСК+4).

Согласно Извещению о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, перечень документов, представляемых для участия в аукционе:

- заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

- **документы, подтверждающие внесение задатка.**

В случае участия в аукционе представителя заявителя предъявляется документ, подтверждающий полномочия данного представителя.

Размер задатка: 3 358 950 (три миллиона триста пятьдесят восемь тысяч девятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек.

Задаток перечисляется на расчетный счет оператора электронной площадки. Назначение платежа: внесение гарантийного обеспечения по соглашению о внесении гарантийного обеспечения, № аналитического счета _____, без НДС.

Задаток должен быть внесен заявителем и поступить на указанный счет не позднее времени, даты рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ установлено, что аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион).

В соответствии с пунктом 6 статьи 39.13 ЗК РФ заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в подпунктах 2 - 4 пункта 1, пункте 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок **документы, подтверждающие внесение задатка.**

Таким образом, требование о предоставлении документа, подтверждающего внесение задатка установлено Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области правомерно и обосновано, в соответствии с нормами Земельного Кодекса РФ.

Согласно материалам жалобы, денежные средства в размере задатка 3 358 950,00 руб. заблокированы на счету ООО «СЗ «РЕКОНА ИНВЕСТ» 03.08.2023 11:17 на время проведения процедуры.

В ходе рассмотрения жалобы представителями Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области данный факт не отрицался.

Вместе с тем, ООО «СЗ «РЕКОНА ИНВЕСТ» какой-либо **документ**, подтверждающий внесение задатка, **при подаче заявки организатору торгов не представило**.

Факт не предоставления ООО «СЗ «РЕКОНА ИНВЕСТ» в составе заявки документа, подтверждающего внесение задатка, не оспаривается ООО «СЗ «РЕКОНА ИНВЕСТ».

Согласно п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Из изложенного следует, что непредставление документов, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, является безусловным основанием для отклонения заявки Участника, а соблюдение положений статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и положений документации является обязательными для участника торгов.

В связи с вышеизложенным, Комиссия Новосибирского УФАС России полагает, что заявка ООО «СЗ «РЕКОНА ИНВЕСТ» была отклонена правомерно.

При принятии настоящего решения Комиссия Новосибирского УФАС России указывает на существенную важность правовой позиции Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области, согласно которой что сама форма документа, подтверждающего внесение задатка для заказчика не является определяющей и таким документом может выступать любое платежное поручение о перечислении денежных средств в виде задатка (в т.ч. на площадку), кроме того такой документ может быть составлен участником торгов самостоятельно и будет принят организатором торгов.

В свою очередь, ООО «СЗ «РЕКОНА ИНВЕСТ» на рассмотрении жалобы представило платежное поручение № 2 от 01.08.2023 года на сумму 3 364 950,00 руб. с назначением перевода: внесение гарантийного обеспечения по Соглашению о внесении гарантийного обеспечения, № аналитического счета 23.1221545.3603817-PRV. Без НДС.

Таким образом, у Заявителя не имелось препятствий для предоставления указанных документов в составе заявки, в качестве документов, подтверждающих внесение задатка и указанное требование было исполнимым.

Указанное подтверждает позицию о том, что заявка ООО «СЗ «РЕКОНА ИНВЕСТ» была отклонена правомерно, в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации.

Комиссия Новосибирского УФАС России не принимает во внимание практику применения антимонопольного законодательства, представленную ООО «СЗ «РЕКОНА ИНВЕСТ» в силу тех обстоятельств, что описанные торги проходили на иных условиях и проводились иными заказчиками, позиция которых (в части возможности представления документа по любой форме) не изучалась.

Кроме того, извещением о проведении рассматриваемого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка установлен исчерпывающий перечень документов, необходимых для участия в торгах, который включает в себя в том числе, документы, подтверждающие внесение задатка.

В Извещении о проведении аукциона не установлено (в отличии от приводимой практики – решения Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по жалобам №№ 066/10/18.1-1893/2023, 066/10/18.1-1932/2023, 066/10/18.1-1986/2023), что извещение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 ГК РФ, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме на условиях извещения.

Таким образом, в действиях организатора торгов Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1 - Земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 54:19:020104:13334, площадью 13114 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Криводановка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), коммунальное обслуживание (3.1) (извещение № 21000023030000000110 в ГИС Торги) не усматривается нарушение порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Рекона Инвест» (вх. № 14372-ЭП/23 от 09.08.2023 г.) на действия организатора торгов Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1 - Земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 54:19:020104:13334, площадью 13114 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Криводановка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), коммунальное обслуживание (3.1) (извещение № 21000023030000000110 в ГИС

Торги) необоснованной.

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