

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-382/2024

14 июня 2024 года г. Пенза

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

- ... – заместителя руководителя управления, заместителя председателя Комиссии;
- ... – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;
- .... – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

при участии посредством видеоконференцсвязи со стороны организатора торгов – Администрации Бековского района Пензенской области:

- ....., представителя по доверенности от 10.06.2024 № 9

в отсутствие подателя жалобы – ...,

рассмотрев жалобу ... на действия организатора торгов – Администрации Бековского района Пензенской области (ул. Первомайская, д. 3А, рп. Беково, Бековский район, Пензенская область, 442940) при проведении электронного аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 58:03:4201002:140, общей площадью 94112 (девятьюстами четырьмя тысячами сто двенадцать) квадратных метров, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Местоположение земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Затолокино. Участок находится примерно в 300 м по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Бековский район, Лот № 3 (извещение № 22000163730000000076 от 26.04.2024 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступила жалоба ...на действия организатора торгов – Администрации Бековского района Пензенской области (ул. Первомайская, д. 3А, рп. Беково, Бековский район, Пензенская область, 442940) при проведении электронного

аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 58:03:4201002:140, общей площадью 94112 (девятьюстами двенадцатью) квадратных метров, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Местоположение земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Затолокино. Участок находится примерно в 300 м по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Бековский район, Лот № 3 (извещение № 22000163730000000076 от 26.04.2024 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Аукцион)

Из жалобы заявителя следует, что на территории земельного участка с кадастровым номером 58:03:4201002:140 находится здание, о котором отсутствует информация в аукционной документации. Также указано, что на территории земельного участка, являющегося предметом аукциона, расположен другой земельный участок, сведения о котором отсутствуют в документации. Из жалобы также следует, что извещение содержит противоречивую информацию об основном виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:03:4201002:140 (согласно информационной карте - «Обеспечение сельскохозяйственного производства», согласно опубликованному извещению – «для сельскохозяйственного производства»). Кроме того, организатором торгов не предоставлена полная информация о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно сетям связи. Извещение о проведении Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки. Организатором торгов установлены незаконные сроки для заключения договора аренды, не указан размер платы, взимаемой оператором ЭТП, нарушены требования, предъявляемые законом к защите персональных данных, а также требования, предъявляемые законодательством к протоколу о результатах аукциона (отсутствует место жительства (для гражданина) победителя аукциона).

Правовая позиция администрации Бековского района Пензенской области изложена в письменном отзыве на жалобу от 10.06.2024 (вх. № 4466-ЭП/24).

Правовая позиция оператора электронной торговой площадки «Сбербанк-АСТ» изложена в отзыве на жалобу от 10.06.2024 (вх. № 4490-ЭП/24).

В соответствии с уведомлением-требованием от 06.06.2024 № ЕП/2637/24 рассмотрение жалобы ... назначено и проведено 14.06.2024 в 10 часов 00 минут.

На заседании Комиссии 14.06.2024 представитель администрации Бековского района Пензенской области не согласился с доводами жалобы, поддержал изложенную в отзыве позицию. Пояснил, что указанные заявителем в жалобе доводы не оказали влияния на ход аукциона и его результаты. Обратил внимание на то, что права и законные интересы подателя жалобы не нарушены.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

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 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», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Частями 4, 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что 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 либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

В ходе заседания Комиссии Управления установлено, что жалоба ... подана в пределах установленного статьей 18.1 Закона о защите конкуренции срока.

Изучив представленные документы, Комиссией Управления установлено следующее.

На основании постановления администрации Бековского района Пензенской области от 19.04.2024 №240-п Администрацией в сети «Интернет» на официальном сайте [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru) размещено извещение № 22000163730000000076 о проведении электронного аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 58:03:4201002:140, общей площадью 94112 (девять тысяч сто двенадцать) квадратных метров, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Местоположение земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Затолокино. Участок находится примерно в 300 м по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Бековский район, Лот № 3.

Дата и время начала подачи заявок: 27.04.2024 00:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 27.05.2024 23:59 (МСК)

Дата проведения торгов: 30.05.2024 10:00 (МСК)

### Лот № 3

Кадастровый номер: 58:03:4201002:140

Вид разрешенного использования: Обеспечение сельскохозяйственного производства (для сельскохозяйственного производства).

Местоположение земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Затолокино. Участок находится примерно в 300 м по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Бековский район.

Площадь: 94 112 м<sup>2</sup>

Начальная цена: 13199,21 руб.

Аукцион проведен на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ» <https://utp.sberbank-ast.ru>, номер извещения на площадке № SBR012-2404260099, Лот № 3.

На дату и время окончания срока подачи заявок по лоту № 3 было подано 7 заявок на участие в Аукционе, все претенденты допущены к участию в аукционе (протокол рассмотрения заявок от 28.05.2024).

Согласно протоколу проведения аукциона от 30.05.2024 победителем аукциона признан ...

По доводу подателя жалобы об отсутствии в итоговом протоколе сведений о месте жительства победителя аукциона Комиссией Управления установлено следующее.

Отношения, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируются главой V.1 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

В силу пункта 1 статьи 39.13 ЗК РФ 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), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных статьей 39.13 ЗК РФ.

Пунктом 4 статьи 39.13 ЗК РФ определено, что электронный аукцион проводится на электронной площадке ее оператором из числа операторов электронных площадок, функционирующих в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с пунктом 10 статьи 39.13 ЗК РФ протокол проведения электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью оператором электронной площадки и размещается им на электронной площадке в течение одного часа после окончания электронного аукциона. В протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона.

Пунктом 15 статьи 39.12 ЗК РФ определено, что результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В протоколе проведения аукциона от 30.05.2024 указаны в числе прочего сведения о претендентах – физических лицах, а также победителе Аукциона: фамилия, имя, отчество, ИНН, порядковый номер заявки.

Доказательства нарушения прав и интересов заявителя при отсутствии в итоговом протоколе информации о месте жительства победителя Аукциона, подателем жалобы не представлено, Комиссией Управления не установлено.

Комиссия Управления отмечает, что отсутствие в итоговом протоколе сведений о месте жительства победителя не является основанием для его, а следовательно не влияет на результаты Аукциона.

В связи с изложенным, указанный довод Заявителя признается необоснованным.

Относительно доводов Заявителя, касающихся нахождения на территории земельного участка с кадастровым номером 58:03:4201002:140 здания, иного земельного участка о которых отсутствует информация в аукционной документации; указания противоречивой информации об основном виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 58:03:4201002:140; отсутствия полной информации о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического

обеспечения, а именно сетям связи; не указания в документации всех виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки, установления организатором торгов незаконных сроков для заключения договора аренды, размера платы, взимаемой оператором ЭТП, а также нарушения организатором торгов требований, предъявляемых законом к защите персональных данных, Комиссия Управления отмечает следующее.

По правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случае, если обжалуется порядок размещения информации

В силу положений статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает вышепоименованные жалобы именно в контексте соблюдения прав лиц, в том или ином статусе участвующих (или имеющих возможность принять участие) в торгах.

Лица, не являющиеся участниками торгов, не лишены права оспорить положения закупочной документации, но реализовать такое право, с целью обеспечения баланса интересов сторон и стабильности правопорядка, эти лица обязаны до окончания срока подачи заявок. Такой правовой подход отвечает и общей концепции проведения закупочных процедур, при котором лица, не подававшие заявки, вправе оспорить закупочную документацию в антимонопольном органе до окончания срока подачи заявок.

В то же время, участники закупки также вправе оспорить положения документации до окончания срока подачи заявок, поскольку иное означало бы нарушение принципа равенства участников гражданских правоотношений (пункт 1 статьи 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ)).

Таким образом, законодателем разделены возможные к оспариванию действия организатора торгов на совершенные до окончания срока подачи заявок и совершенные после этого срока.

При этом действия, совершенные организатором торгов до окончания такого срока, могут быть оспорены в антимонопольном органе любым заинтересованным лицом вне зависимости от факта подачи ими заявок на участие в Торгах.

В свою очередь, действия, совершенные уже на стадии рассмотрения заявок, допустимы к обжалованию исключительно лицами, подавшими заявки на участие в Торгах.

Предоставление участникам закупок права оспаривать положения документации после окончания срока подачи заявок, а также после отклонения заявок свидетельствовало бы о предоставлении таким участникам необоснованных и незаконных преимуществ, что нарушало бы права заказчиков и явно не соответствовало бы балансу частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 29.03.2011 N 2-П и принципу стабильности публичных правоотношений, а также принципу добросовестной реализации прав и законных интересов, согласно части 3 статьи 1 ГК РФ, недопустимости извлечения

преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения, согласно части 4 статьи 1 ГК РФ, недопустимости злоупотребления правом, согласно части 1 статьи 10 ГК РФ.

Соблюдение упомянутого выше баланса означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Указанное означает недопустимость применения со стороны антимонопольного органа мер публично-правового принуждения на основании жалобы лица, не посчитавшего необходимым со своей стороны оспорить положения документации до момента подачи своей заявки на участие в Аукционе, а попытавшегося обойти эти требования и впоследствии стремящегося сорвать торги после отказа ее организатора в допуске такому лицу к участию в этом Аукционе.

Реализация права на оспаривание участником торгов положений документации за пределами окончания срока подачи заявок необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников Аукциона, которые подали заявки в соответствии с условиями документации.

Таким образом, жалоба на положения документации конкурентной закупки может быть подана, в том числе, участником закупки до окончания срока подачи заявок на участие в закупке.

Согласно извещению о проведении Аукциона, дата окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе - 27.05.2024. Вместе с тем, жалоба Заявителя подана в Пензенское УФАС России 04.06.2024, то есть после окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе.

Оспариваемые заявителем положения извещения (Аукционной документации) не повлекли нарушения прав и законных интересов подателя жалобы, не привели к отклонению заявки ...

Исходя из изложенного, Комиссия Пензенского УФАС России не вправе рассматривать доводы жалобы Заявителя относительно положений аукционной документации.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия Управления приходит к выводу об отсутствии в действиях организатора торгов нарушения требований действующего законодательства Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

решила:

Признать жалобу ... на действия организатора торгов – Администрации Бековского района Пензенской области (ул. Первомайская, д. 3А, рп. Беково,

Бековский район, Пензенская область, 442940) при проведении электронного аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 58:03:4201002:140, общей площадью 94112 (девяносто четыре тысячи сто двенадцать) квадратных метров, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Местоположение земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Затолокино. Участок находится примерно в 300 м по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Бековский район, Лот № 3 (извещение № 22000163730000000076 от 26.04.2024 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) необоснованной.

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

Председатель комиссии

Члены комиссии: