

## **РЕШЕНИЕ**

### **по жалобе №002/10/18.1-1556/2023**

24.08.2023 г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

рассмотрев жалобы ООО "Доходные услуги" (Вх. 12242-ЭП/23 от 09.08.2023 Вх. 12291-ЭП/23 от 10.08.2023; Вх. 12292-ЭП/23 от 10.08.2023; Вх. 12293-ЭП/23 от 10.08.2023; Вх. 12294-ЭП/23 от 10.08.2023; Вх. 12295-ЭП/23 от 10.08.2023; Вх. 12296-ЭП/23 от 10.08.2023; Вх. 12298-ЭП/23 от 10.08.2023) на действия (бездействие) Организатора торгов Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан в лице отдела по Уфимскому району и городу Уфе управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления при организации и проведении аукциона по продаже земельных участков (извещение № 22000010210000001557, лоты №№ 1-8),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, Закон № 135-ФЗ)

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан поступили жалобы ООО "Доходные услуги" (Вх. 12242-ЭП/23 от 09.08.2023 Вх. 12291-ЭП/23 от 10.08.2023; Вх. 12292-ЭП/23 от 10.08.2023; Вх. 12293-ЭП/23 от 10.08.2023; Вх. 12294-ЭП/23 от 10.08.2023; Вх. 12295-ЭП/23 от 10.08.2023; Вх. 12296-ЭП/23 от 10.08.2023; Вх. 12298-ЭП/23 от 10.08.2023)(далее-Заявитель) на действия (бездействие) Организатора торгов Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан в лице отдела по Уфимскому району и городу Уфе управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления(далее-Организатор торгов) при организации и проведении аукциона по продаже земельных участков (извещение № 22000010210000001557, лоты №№ 1-8) (далее-Аукцион).

По мнению заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов

выразилось в недопуске к участию в Аукционе.

Изучив все представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства, пояснения лиц, участвующих в заседании, Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), установила следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 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 18.07.2011 № 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.

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что 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 (далее в настоящей статье - заявитель).

В соответствии с частью 4 статьи 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 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.

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

Процедура проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, регулируется правовыми нормами статей 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Согласно пунктам 19, 20 статьи 39.11 ЗК РФ, 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

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.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - Официальный сайт) для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен адрес сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Аукцион по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» был назначен на 04.08.2023 на 09:00 (извещение № 22000010210000001557):

Лот № 1. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с/с Михайловский, с. Михайловка, площадью 2240 кв. м, кадастровый номер 02:47:110701:5378;

Лот № 2. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с/с Михайловский, с. Михайловка, площадью 1501 кв. м, кадастровый номер 02:47:110701:5386;

Лот № 3. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с/с Михайловский, с. Михайловка, площадью 2000 кв. м, кадастровый номер 02:47:110701:5388;

Лот № 4. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, село Михайловка, площадью 1582 кв. м, кадастровый номер 02:47:110701:5389;

Лот № 5. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с/с Михайловский, с. Михайловка, площадью 2487 кв. м, кадастровый номер 02:47:110701:5390;

Лот № 6. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с/с Михайловский, село Михайловка, площадью 2000 кв. м, кадастровый номер 02:47:110701:5391;

Лот № 7. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, р-н Уфимский, с. Михайловка, площадью 1508 кв. м, кадастровый номер 02:47:110701:5392;

Лот № 8. Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, село Михайловка, площадью 1507 кв. м, кадастровый номер 02:47:110701:5393.

Аукцион по данным участкам проводился в соответствии со ст. 39.11, 39.12, 39.13, 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации (далее-ЗК РФ) извещение о приеме заявлений граждан и КФХ о намерении участвовать в аукционе № 220622/0037866/10 от 22.06.2022.

По данным участкам подавались заявления о намерении участвовать в аукционе по предоставлению указанных земельных участков для индивидуального жилищного строительства. Далее были приняты приказы об отказе в предоставлении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения аукциона и о проведении аукциона).

В извещении о проведении аукциона, размещенном на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru), указаны сведения о предыдущих

извещениях (сообщениях).

В соответствии с п. 10 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона было указано, что участниками аукциона могут быть только граждане.

Прием документов осуществлялся с 16.06.2023 по 31.07.2023.

01.08.2023 согласно представленной электронной площадкой АО «Единая электронная торговая площадка» <https://www.roseltorg.ru> выписке со счетов претендентов заявки на участие в указанном аукционе в электронной форме по лотам № 1, № 2, № 3, № 4, № 5, № 6, № 7, № 8 были поданы Заявителем.

Каждый претендент и участник аукциона должен быть аккредитованным на электронной площадке, все документы, необходимые для участия в аукционе, подписываются усиленной электронной подписью. Электронная подпись указывает на статус претендента (гражданин, ИП, юр. лицо). Выписка по лоту, выписка со счетов претендентов формируется электронной площадкой и направляется организатору аукциона автоматически после окончания приема документов.

03.08.2023 согласно протоколам по лотам № 1, № 2, № 3, № 4, № 5, № 6, № 7, № 8 Заявителю отказано в допуске по причине подачи заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с ЗК РФ и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду (ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ).

Как указывает Заявитель, ООО «Доходные услуги» является агентом по агентскому договору №1/0309 от 03.09.2021, заключенному между гр. Мансуровым К.А.(Принципал) и ООО «Доходные услуги» (Агент).

По настоящему Агентскому договору агент осуществляет действия от имени принципала по подаче заявки и дальнейшего участия в оспариваемом аукционе по лотам №№1, 2, 3,4,5,6,7,8.

По представленной информации, все заявки ООО «Доходные услуги» были поданы от имени Мансурова К.А. (с приложением вышеуказанного агентского договора) в лице Агента на электронную площадку и подписаны электронной цифровой подписью ООО «Доходные услуги».

Между тем, Комиссия отмечает следующее.

Как установлено Комиссией, организация проведения аукцион проходит в электронной форме.

Согласно ст. 1005 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), по агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала. По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от имени и за счет принципала, права и обязанности возникают непосредственно у принципала.

Комиссией установлено что Заявитель, будучи агентом, действовал по агентскому договору, заключенному с принципалом — Мансуровым К.А., выступая от его лица и за его счет. Следовательно, при подаче заявки агентом обязанности возникают у принципала, так как Заявитель действует от лица принципала и за его счет. Ввиду данного факта заявка поданная заявителем должна быть рассмотрена как поданная непосредственно Мансуровым К.А.- физическим лицом.

По смыслу содержания п.4.1.3. агентского договора №1/0309 от 03.09.2021 Агент обязан уступить право подписания договора купли-продажи с организатором торгов Принципалу, передать право получить все (имущество, документы, деньги) в связи с исполнением настоящего Договора и причитающееся Принципалу. Договоры и иные соглашения по передаче имущественных прав на Имущество заключаются непосредственно между Принципалом и Продавцом Имущества.

Пунктом 1.9. поручения принципала к агентскому договору в перечень юридических и иных действий, подлежащих выполнению Агентом Заявителю нужно осуществить все мероприятия, чтобы Принципал заключил с Продавцом договор купли -продажи и подписал акт приема-передачи имущества.

Следовательно, договор подписывается между Принципалом (Мансуровым К.А.) и Организатором торгов. Данный довод подтверждается пояснениями Заявителя (вх.№12780-ЭП/23 от 21.08.2023).

Комиссией установлено, что гр.Мансуров К.А. собственной электронной цифровой подписи не имеет.

Ввиду данного факта, у гр.Мансурова К.А. отсутствует возможность подписать договор лично в случае победы на Аукционе. Кроме того, Комиссия приходит к выводу о том, что Заявитель будучи агентом гр.Мансурова К.А. не имеет права подписывать договор в случае победы на Аукционе.

Для участия в аукционе в электронной форме, претендентам необходимо подать заявку на соответствующую электронную площадку (в настоящем случае АО «ЕЭТП»).

По представленной АО «ЕЭТП» информации, заявки по лотам №№1, 2, 3,4,5,6,7,8 были направлены и подписаны ЭЦП ООО «Доходные услуги».

Согласно пояснениям АО «ЕЭТП», В случае победы общества с ограниченной ответственностью в качестве представителя физического лица по агентскому договору в электронном аукционе, где круг субъектов ограничен пунктом 10 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, техническая возможность по заключению договора со стороны оператора электронной площадки предоставляется только лицу, непосредственно подавшему заявку на участие в процедуре.

При этом оператор электронной площадки не контролирует содержание договора, размещенного продавцом и указанием в нем лица, с которым заключается договор.

Следовательно, только Заявитель (ООО «Доходные услуги») имеет техническую возможность подписать данный договор ввиду того, что он непосредственно подал заявку на участие в процедуре.

Учитывая, что аукцион проходил в электронной форме, а также тот факт, что, в случае признания гр. Мансуровым К.А. участником и победителем торгов, техническая возможность подписания договоров лотам №№1,2,3,4,5,6,7,8 по итогам Аукциона будет невозможна, поскольку заявка была сформирована и направлена юридическим лицом — ООО «Доходные услуги».

Таким образом, рассматриваемый довод подателя жалобы признается Комиссией необоснованным.

В соответствии с частью 3 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган не является препятствием для обжалования этих действий (бездействия) в судебном порядке.

На основании изложенного и в соответствии с положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 "О защите конкуренции", Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобы ООО "Доходные услуги" (Вх. 12242-ЭП/23 от 09.08.2023 Вх. 12291-ЭП/23 от 10.08.2023;Вх. 12292-ЭП/23 от 10.08.2023;Вх. 12293-ЭП/23 от 10.08.2023;Вх. 12294-ЭП/23 от 10.08.2023;Вх. 12295-ЭП/23 от 10.08.2023;Вх.

12296-ЭП/23 от 10.08.2023; Вх. 12298-ЭП/23 от 10.08.2023) на действия (бездействие) Организатора торгов Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан в лице отдела по Уфимскому району и городу Уфе управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления при организации и проведении аукциона по продаже земельных участков (извещение № 22000010210000001557, лоты №№ 1-8) необоснованными.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.