

Подателю жалобы:

«...» (в интересах гражданки «...» по доверенности)

«...»

Организатору торгов:

Министерство имущественных и земельных отношений Республики Ингушетия

проспект И. Базоркина, дом № 70,

г. Назрань, Республика Ингушетия, 386101

Адрес электронной почты: mio.ri@mail.ru

## РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 006/01/18.1-532/2022

по жалобе на нарушения процедуры торгов

Резолютивная часть решения объявлена 02 ноября 2022 года г. Назрань

В полном объеме решение изготовлено 07 ноября 2022 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Ингушетия (далее - Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: «...» – заместитель руководителя;

Члены Комиссии: «...» – государственный инспектор отдела контроля торгов;

«...» – ведущий специалист-эксперт;

в присутствии:

-представителя участника аукциона «...» – «...», действующего по доверенности № 06AA0304251 от 07.10.2022 г. (далее – Представитель «...»);

-представителя Министерства имущественных и земельных отношений Республики Ингушетия (далее – Министерство, Организатор торгов) в лице начальника отдела арендных отношений – «...» (далее – Представитель Министерства «...»);

- представителя Министерства в лице исполняющей обязанности начальника финансового-экономического отдела – «...» (далее – Представитель Министерства «...»);

рассмотрев жалобу Представителя «...» на действия (бездействие) Организатора торгов при проведении аукциона № 070922/11812719/01 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Ингушетия, г. Магас (кадастровый номер:

06:00:0000000:1846), (далее по тексту – Торги), и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступила жалоба от Представителя «...» вход. рег. № 1286/22 от 18.10.2022 г. на действия (бездействие) Министерства при проведении Торгов.

Доводы жалобы заявителя сводится к тому, что Организатор торгов при рассмотрении заявок на участие в аукционе отказал участнику «...» в связи с не поступлением задатка на счет Министерства. В дополнении к изложенному Представитель «...» обратил внимание, что при рассмотрении заявок на участие в аукционе отсутствовал председатель комиссии Организатора торгов, что, по его мнению, нарушает порядок рассмотрения вышеизложенных заявок участников.

Представитель Министерства «...» не согласился с доводами жалобы Представителя «...» сославшись на положения требований подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), вследствие не поступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе. Относительно доводов отсутствия председателя комиссии Организатора торгов при рассмотрении заявок участников пояснил, что согласно действующему административному регламенту по предоставлению Министерством имущественных и земельных отношений Республики Ингушетия государственной услуги «Предоставление земельных участков в собственность и аренду на торгах», утвержденным Приказом Министерства имущественных и земельных отношений Республики Ингушетия от 16.05.2016 г. № 14 (далее все вместе - Регламент) не предусмотрено присутствие председателя комиссии Министерства при рассмотрении заявок на участие в аукционе.

Изучив материалы жалобы, выслушав мнения сторон, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующему.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентируется статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 N 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.

Согласно части 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 установленных 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.

Частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы, за исключением случая, предусмотренного частью 14.1 настоящей статьи.

В силу части 14.1. настоящей статьи, если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.

В связи с чем, Управлением принято решение о продлении срока рассмотрения жалобы для получения дополнительной информации, что подтверждается уведомлением Ингушского УФАС России о продлении срока рассмотрения жалобы от 27.10.2022 г. исх. № РЕ/1282/22, направленным в адрес лиц, являющихся участниками рассмотрения поименованной жалобы.

Таким образом окончательное заседание Комиссии назначено на 02.11.2022 г., то есть на дату принятия настоящего решения по рассмотренной жалобе.

На основании пункта 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Основанием проведения Торгов послужило распоряжение Министерства земельных и имущественных отношений Республики Ингушетия № 2012 от 30.08.2022 г. «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

Организатором торгов на официальном сайте - «[www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)» (далее – Сайт торгов), была размещена публикация извещения о проведении Торгов, дата и время которых является: 07.09.2022 г., 15 час. 33 мин. (по московскому времени).

Согласно извещению о проведении Торгов следует:

-дата и время начала приема заявок: 07.09.2022 г., 15 час. 33 мин.;

-дата и время окончания приема заявок: 10.10.2022 г., 11 час. 00 мин.;

-дата и время рассмотрения заявок на участие в аукционе: 10.10.2022 г., 12:00;

-дата и время проведения аукциона: 13.10.2022 г., 12 час. 00 мин.;

-организатор аукциона: Министерство имущественных и земельных отношений Республики Ингушетия;

-место подачи заявок и проведения аукциона: Министерство имущественных и земельных отношений Республики Ингушетия, находящиеся по адресу: Республика Ингушетия, г. Назрань, проспект И. Базоркина, дом № 70, этаж № 2, отдел арендных отношений;

-предмет аукциона: право аренды в отношении земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, категория земли - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – хранение автотранспорта, цель использования – для специализированной стоянки для хранения задержанных транспортных средств, кадастровый номер 06:00:0000000:1846, площадь 2500 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Ингушетия, г.Магас;

-срок аренды: 5 лет;

-начальный размер годовой арендной платы: 57 655 руб.,65 коп. (5%);

-шаг аукциона: 1 729 руб., 67 коп. (3%);

-размер вносимого задатка на участие в аукционе: 11 531 руб., 13 коп.

Из протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от 10.10.2022 г. № 265 следует, что на участие в аукционе на право заключения договора земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Ингушетия, г.Магас, кадастровый номер 06:00:0000000:1846, было подано две заявки.

Заявка под номером один общества с ограниченной ответственностью «...» была допущена на участие в аукционе ввиду отсутствия нарушений, установленных требованиям и условиям, указанным в извещении о проведении аукциона.

Вместе с тем заявка под номером два, поданная гражданкой «...» была отклонена в связи с не поступлением на счет Организатора торгов задатка, на дату рассмотрения заявок.

Подпунктом 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что заявитель не допускается к участию в аукционе в случае не поступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Наряду с этим из материалов жалобы установлено, что 07.10.2022 г. в 10 час. 39 мин. 35 сек. «...» была внесена сумма денежных средств в размере 11 531 руб., 13

коп. в качестве задатка, что подтверждается чек-ордером (квитанцией) и документом, подтверждающим настоящий платеж от публичного акционерного общества «Сбербанк», внесенным в платежное поручение № 40871524 от 07.10.2022 г.

В дополнении к изложенному, документом, подтверждающим поступление задатка на счет Организатора торгов, является выписка со счета Министерства.

Организатор торгов представил выписку по счету, в соответствии с которой денежные средства в качестве задатка от гражданки «...» поступили 10.10.2020 г.

Стоит отметить, что в предоставленной Организатором торгов выписки по счету отсутствует временной интервал поступления задатка.

В связи с чем, Организатор торгов не представил доказательств, подтверждающих обоснование своих доводов, в части не поступления на счет Министерства денежных средств в срок до 12 час. 00 мин., то есть на время рассмотрения заявок.

Более того, в документации о проведении аукциона следует, что документом, подтверждающим поступление задатка на счет Организатора торгов, является выписка со счета Министерства.

Наряду с изложенным в ходе рассмотрения жалобы Представитель Министерства «...» пояснила, что у Организатора торгов выписка со счета была сформирована лишь 11.10.2022 г., проверить поступления денежных средств участником аукциона в день рассмотрения заявок на участие в аукционе (10.10.2022 г.) не представлялось возможным в силу технических особенностей процесса выгрузки выписки со счета.

Таким образом, Организатор торгов нарушая порядок и правила отбора участников аукциона, провел рассмотрение настоящих заявок на участие в аукционе, тем самым пренебрегая конкурентной процедуре на право заключения договора аренды земельного участка, при том, что Организатор торгов владел информацией о внесении задатка от 07.10.2022 г., что подтверждается документом Министерства о получении заявки отклонившего лица, с входящей регистрацией № 3160 от 07.10.2022 г.

Вследствие чего, Организатор торгов при рассмотрении заявок на участие в аукционе не обладал надлежащей информацией и возможностью идентифицировать поступивший платеж, а также однозначно установить внесен ли задаток его претендентом, что противоречит положениям документации о проведении Торгов, установленных самим Министерством.

Под аналогией закона понимается решение конкретной ситуации путем применения нормы закона, регулирующей сходные отношения.

Так, часть 2 статьи 45.1 Закона о защите конкуренции предусматривает, что каждое лицо, участвующее в деле, должно раскрыть доказательства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, перед другими лицами, участвующими в деле, в пределах срока, установленного комиссией.

Указанные обстоятельства не нашли своего подтверждения в доводах

Организатора торгов.

Кроме того, Представители Министерства подтвердили, что они обладали информацией о внесении задатка, а также что, при рассмотрении заявок у них отсутствовала выписка со счета.

Таким образом, Организатором торгов нарушен порядок, установленный подпунктом 2 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с отклонением заявки по основаниям, не подтвержденным материалами дела.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 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.

В силу пункта 5 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.

Согласно пункту 3 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представления иных документов, за исключением документов, указанных в п.п. 1 и 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ.

ЗК РФ не предусматривает права Организатора торгов устанавливать срок поступления задатка. В случае установления срока поступления Организатору торгов задатка меньший, чем до даты рассмотрения заявок, Организатор торгов фактически лишает потенциальных участников аукциона возможности подать заявку в последние 1-3 дня до окончания срока подачи заявок с учетом банковских дней для поступления задатка.

Наличие у Организатора торгов права устанавливать срок поступления задатка предполагало бы возможность Организатора торгов установить любой срок поступления задатка, в том числе необоснованно короткий срок, что может ограничивать круг потенциальных участников аукциона.

Иными словами, положения земельного кодекса и требования пункта 5 статьи 448 ГК РФ позволяют лицу внести задаток в установленный в извещении срок.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.2016 N 306-ЭС16-3230, указано, что организатор торгов должен определить такой срок внесения задатка, чтобы между этой датой и датой составления протокола об определении участников торгов существовал (вызванный объективными факторами) разумный временной разрыв, способствующий получению организатором торгов на дату составления протокола актуальной информации по всем лицам, изъявившим волю принять участие в торгах и внесшим задаток.

В настоящем случае временной разрыв между моментом подписания Организатором торгов протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе является не разумным и не способствует получению Организатором торгов на дату составления протокола актуальной информации по всем лицам, изъявившим волю принять участие в Торгах и внесшим задаток.

Поскольку торги являются конкурентной формой определения наиболее лучших

условий продажи или аренды имущества, и в них имеет право принять участие любой желающий из неопределенного круга лиц (в том числе физические лица), при установлении срока внесения задатка должны учитываться банковские правила движения денежных средств (о которых потенциальные участники не обязаны быть осведомлены) в целях обеспечения поступления задатка на счет, используемый для проведения торгов, на момент составления протокола об определении участников торгов.

В рассматриваемом случае, любой участник Торгов, в том числе и заявитель, подавая заявку 07.10.2022 г. (за три дня до окончания срока), и оплачивая задаток в этот день, может быть не допущен до участия в торгах, в связи с тем, что для поступления задатка на счет Организатора торгов необходимо дополнительное время.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, Организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов, проявивших интерес к предоставляемому недвижимому имуществу путем подачи заявки, чтобы увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за предоставляемое имущество, что, в конечном счете, повышает степень удовлетворения требований Министерства.

В части доводов жалобы Представителя «...» об отсутствии председателя комиссии Организатора торгов при рассмотрении заявок на участие в аукционе, Комиссия пришла к следующему.

В соответствии с пунктом 3.5.4. Регламента (абзац 5, страницы 2 настоящего решения) определено, что при рассмотрении заявок на участие в аукционе, комиссия Организатора торгов принимает решение о допуске либо отказе участников мнением большинства членов комиссии.

При этом в пункте 3.6.6. Регламента указано на необходимость наличия председателя комиссии Организатора торгов при рассмотрении результатов (итогов) аукциона, протокол, который подписывает председатель данной комиссии.

Из чего следует, что присутствие председателя комиссии Организатора торгов при рассмотрении заявок на участие в аукционе не является обязательным, согласно Регламенту Министерства.

Положения земельного законодательства Российской Федерации не распространяют требования на обязательное наличие председателя комиссии Организатора торгов, при рассмотрении заявок на участие в аукционе.

Следовательно, порядок и состав комиссии Организатора торгов по рассмотрению заявок на участие в аукционе регулируется нормативным правовым актом распорядительного характера, издаваемого единолично руководителем органа исполнительной власти субъекта.

Состав и порядок комиссии сформирован и утвержден нормативным правовым актом Республики Ингушетия (приказ органа исполнительной власти республики –

Министерства от 16.05.2016 г. № 14), регулирующий порядок деятельности настоящего органа в части организации и проведения аукционов по продаже и предоставления в аренду земельных участков.

Вследствие чего Комиссией не принят довод относительно жалобы Представителя «...» о нарушении порядка рассмотрения заявок на участие в аукционе, ввиду отсутствия председателя комиссии Организатор торгов, при рассмотрении заявок на участие в аукционе.

Несмотря на то, что в Регламенте отсутствует необходимость присутствия председателя комиссии при рассмотрении заявок на участие в аукционе стоит отметить, что по общему правилу решения аукционной комиссии (включая рассмотрения заявок) принимаются путем прямого открытого голосования простым большинством голосов. При равенстве голосов решающим является голос председателя аукционной комиссии. В непосредственном случае, если у членов комиссии при рассмотрении заявок будет равное количество голосов, такое положение может привести к невозможности принятия соответствующего решения о допуске либо отказе участника аукциона.

С учетом изложенного, в части доводов жалобы Представителя «...» о неправомерном отклонении заявки и в последующем не допущении к участию в Торгах в связи с не поступлением задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе, Комиссия приходит к выводу об обоснованности заявленных требований жалобы, поскольку Министерство не предусмотрело временной разрыв, способствующий получению Организатором торгов на дату составления протокола рассмотрения заявок актуальной информации по всем лицам, изъявившим волю принять участие в Торгах, внесших задаток.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание
4. Передать материалы настоящего дела должностному лицу Управления для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административных правонарушениях по выявленному нарушению порядка организации и проведения аукциона.
5. Направить настоящее решение сторонам.

Председатель комиссии «...»

Члены комиссии «...»

«...»

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