РЕШЕНИЕ

по делу №023/10/18.1-1510/2024 по результатам рассмотрения жалобы

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

09 апреля 2024 года г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю (далее — Краснодарское УФАС России, Управление) по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов № 3 (далее – Комиссия) в составе:

с участием посредством видеоконференцсвязи представителя администрации муниципального образования Т по доверенности и в присутствии участников торгов

в отсутствии надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения дела Ки представителей оператора электронной площадки ООО «Р»,

рассмотрев жалобу К (вх. №11851-ЭП/24 от 29.03.2024) на действия (бездействие) организатора торгов – управления муниципальных ресурсов администрации муниципального образования Тихорецкий район при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 202,0 кв. метра, с кадастровым номером 23:32:0902012:1175, из категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования – «магазины», адрес: Краснодарский край, Тихорецкий район, станица Архангельская, севернее земельного участка с кадастровым номером 23:32:0902012:797 (извещение № 22000010840000000053, лот №1 от 22.02.2024, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Краснодарское УФАС России поступила жалоба К (вх. №11851-ЭП/24 от 29.03.2024) на действия (бездействие) организатора торгов – управления муниципальных ресурсов администрации муниципального образования Т при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 202,0 кв. метра, с кадастровым номером 23:32:0902012:1175, из категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования – «магазины», адрес: Краснодарский край, Тихорецкий район, станица Архангельская, севернее земельного участка с кадастровым номером 23:32:0902012:797 (извещение № 22000010840000000053, лот №1 от 22.02.2024, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи (далее — ВКС) назначено на 09 апреля 2024 года в 10 часов 00 минут по мск.

Заявитель считает, что организатором торгов допущены следующие нарушения:

1. Организатор торгов неправомерно допустил других участников аукциона;

2. Извещение о проведении аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка;

3. Организатор торгов установил требования к участникам, не предусмотренный Земельным Кодексом Российской Федерации;

4. Извещение содержит запрет на оплату задатка третьим лицом.

Организатор торгов возражает доводом жалобы, считает их несостоятельными, просит признать жалобу необоснованной.

Заслушав доводы и пояснения сторон, проанализировав поступившие материалы, комиссия Краснодарского УФАС России приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной

комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов 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 18.07.2011г. № 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.

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 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.

Согласно статьям 39.3, 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 19 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.

В пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ указано, что организатор торгов 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.

Согласно постановлению администрации муниципального образования Тихорецкого района от 20.02.2024 № 216 «О проведении аукциона в электронной форме, открытых по форме подачи предложений и составу участников, по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков» принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 202,0 кв. метра, с кадастровым номером 23:32:0902012:1175, из категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования – «магазины», адрес: Краснодарский край, Тихорецкий район, станица Архангельская, севернее земельного участка с кадастровым номером 23:32:0902012:797.

22.02.2024 организатором торгов опубликовано извещение о проведении электронного аукциона.

Предмет торгов: право на заключение договора аренды земельного участка площадью 202,0 кв. метра, с кадастровым номером 23:32:0902012:1175, из категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования – «магазины», адрес: Краснодарский край, Тихорецкий район, станица Архангельская, севернее земельного участка с кадастровым номером 23:32:0902012:797.

Дата и время начала срока подачи заявок на участие в аукционе, проводимом в электронной форме: 23.02.2024 09:00 по мск;

Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, проводимом в электронной форме: 19.03.2024 18:00 по мск;

Дата проведения аукциона: 25.03.2024 10:00 по мск.

Согласно первому доводу жалобы, организатор торгов неправомерно допустил участников аукциона, в связи с тем, что копии предоставленных паспортов не являются электронными документами.

Между тем комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что для участия в электронном аукционе заявители представляют следующие документы: заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением следующих документов:

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

- надлежащим образом, заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае,

если заявителем является иностранное юридическое лицо;

- документы, подтверждающие внесение задатка. Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

В случае, если с заявкой на участие в аукционе обращается представитель заявителя, предъявляется документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

Согласно протоколу № U22000010840000000053-1 по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:32:0902012:1175 в электронной форме от 21.03.2024, поступило 41 заявка.

В соответствии с указанным протоколом все претенденты подавшие заявки на участие в аукционе признаны участниками аукциона.

Согласно протоколу о результатах аукциона № U22000010840000000053-3 по продаже права на заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:32:0902012:1175 в электронной форме от 27.03.2024 победителем аукциона признана Тищенко Юлия Александровна.

В силу части 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы: 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка; 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо; 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно части 8 статьи 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.

Как следует из представленных документов, аналогичные требования указаны в извещении о проведении электронного аукциона.

Согласно опубликованному извещению продажа имущества осуществлялась на электронной торговой площадке ООО «Р».

Согласно пункту 9 регламента электронной площадки «Р», указанные сведения направляются оператору ЭТП в виде электронных документов, заверенных электронной подписью претендента либо лица, имеющего право действовать от имени претендента.

Как установлено комиссией Краснодарского УФАС России, на участие в аукционе подано 41 заявка, в том числе и заявка заявителя. Ни одна заявка по результатам рассмотрения заявок не была отклонена.

Организатором торгов в письменных пояснениях также указано, что заявки и копии, приложенных к ним документов, поступили на электронную площадку уже в электронном виде в связи с чем, правомерно допущены к участию.

Исследовав допущенные заявки на участие в аукционе, комиссия Краснодарского УФАС России установила, что копии паспорта участником приложены в соответствующем виде, следовательно, у организатора торгов отсутствовали основания для отклонения заявок участников.

Целью проведения торгов является привлечение максимального количества заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом власти максимальной цены за объект торгов. Необоснованный отказ в допуске к участию в торгах не приводит к достижению цели их проведения, в том числе по причине уменьшения круга участников торгов, и как следствие к ограничению, устранению конкуренции.

Для целей проведения торгов копия документа, удостоверяющего личность заявителя, может быть представлена в объеме, позволяющем идентифицировать лицо, подавшее заявку, и сделать вывод об отсутствии препятствий для его участия в торгах.

На основании вышеизложенного, комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу, что организатор торгов правомерно допустил заявки до участия в аукционе. Довод жалобы не обоснован.

Согласно доводам жалобы № 2-4 организатор торгов опубликовал извещение о проведении аукциона, сформированное с нарушением норм земельного законодательства, а именно: извещение о проведении аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка; организатор торгов установил требования к участникам не предусмотренный Земельным Кодексом Российской Федерации; извещение не содержит запрет на оплату задатка третьим лицом.

Между тем частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, 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.

Кроме того, согласно позиции ФАС России жалоба на положения документации о закупке может быть направлена любым лицом в антимонопольный орган до окончания срока подачи заявок на участие в закупке (Письмо от 25 июня 2019 года № МЕ/53183/19). Также на основании письма ФАС России от 01.02.2023 № СП/24532/23 после окончания срока подачи заявок на участие в торгах жалоба может быть подана только на порядок размещения информации о проведении торгов, а также на порядок подачи заявок на участие в торгах.

В соответствии с протоколом № U22000010840000000053-1 по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:32:0902012:1175 в электронной форме от 21.03.2024, заявка Костыгова Л.О. допущена к дальнейшему участию в аукционе.

Таким образом, жалоба Костыгова Л.О. (вх. № 11851-ЭП/24 от 29.03.2024) направлена в Краснодарское УФАС России после окончания срока

подачи заявок на участие в аукционе.

На основании вышеизложенного, с учетом части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции доводы жалобы Костыгова Л.О. на положения аукционной документации не подлежат рассмотрению комиссией антимонопольного органа по существу.

Согласно статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, «действия в обход закона» с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений.

В то же самое время «баланс» 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.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (пункт 3 статьи 1 ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 10 ГК РФ).

На основании изложенного, комиссия Краснодарского УФАС России принимает решение оставить доводы № 2-4 жалобы без рассмотрения.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия Краснодарского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу К (вх. №11851-ЭП/24 от 29.03.2024) на действия (бездействие) организатора торгов – управления муниципальных ресурсов администрации муниципального образования Т при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 202,0 кв. метра, с

кадастровым номером 23:32:0902012:1175, из категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования – «магазины», адрес: Краснодарский край, Тихорецкий район, станица Архангельская, севернее земельного участка с кадастровым номером 23:32:0902012:797 (извещение № 22000010840000000053, лот №1 от 22.02.2024, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), необоснованной.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.