

## РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-282/2024

Резолютивная часть решения оглашена 06 марта 2024 года.

В полном объеме решение изготовлено 07 марта 2024 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель

Комиссии:

Члены Комиссии:

в присутствии:

- от организатора торгов:

представителей Администрации городского поселения «Рабочий посёлок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края – П. (доверенность), П. (доверенность)

в отсутствие заявителя ИП., надлежащим образом извещенного о дате, месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу ИП на действия Администрации городского поселения «Рабочий посёлок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края (далее – Администрация) – организатора торгов (аукциона) на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер – 27:04:0101002:8350) для строительства магазина, расположенного на территории городского поселения «Рабочий посёлок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края (номер извещения 22000018470000000045), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

## УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ИП на действия Администрации – организатора торгов (аукциона) на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер – 27:04:0101002:8350) для строительства магазина, расположенного на территории городского поселения «Рабочий посёлок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края (номер извещения 22000018470000000045).

Доводы жалобы сводятся к следующему:

Заявителем подана заявка по Лоту № 1 и все необходимые документы на электронной торговой площадке для участия в электронном аукционе № 22000018470000000045. Однако заявка Заявителя отклонена неправомерно по причине непредоставления документов, определенных извещением о проведении аукциона. К заявке приложен скриншот из личного кабинета участника, из которого видно, что средств на счете Заявителя достаточно для списания Оператором электронной площадки в счет оплаты задатка. Требование организатора торгов о предоставлении в составе заявки платежного документа с отметкой банка плательщика об исполнении платежа является незаконным.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения Организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 - 39.13, 39.18 Земельного кодекса Российской

Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее - ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 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.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона; о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе; о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Комиссия установила, что Организатор торгов в соответствии с требованиями земельного законодательства размещает извещение о проведении аукциона, содержащее сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Организатором торгов размещены следующие сведения.

16 января 2024 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Администрацией опубликовано сообщение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 728 кв.м. (кадастровый номер – 27:04:0101002:8350) для строительства магазина, расположенного на территории городского поселения «Рабочий посёлок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края (срок аренды 3 года).

Номер извещения 22000018470000000045.

Основание для решения о проведении аукциона - Постановление Администрации от 15.01.2024 № 23 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок, вид разрешенного использования – магазины, расположенный на территории городского поселения «Рабочий посёлок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края».

Дата и время начала подачи заявок на участие в аукционе 19 января 2024 года в 00:00 (МСК+7); дата и время окончания подачи заявок 17 февраля 2024 года в 00:00 (МСК+7). Дата проведения торгов 22 февраля 2024 года в 16:00 (МСК+7).

Начальная цена 45 431, 00 рублей.

Итоговая цена 1 19 029, 22 рубля

Размер задатка 9 086, 20 рублей.

Шаг аукциона 1 362, 93 рубля (3%).

В соответствии с извещением о проведении электронного аукциона (пункт 5.1.) Заявитель обязан обеспечить поступление задатка на расчетный счет электронной площадки РТС-Тендер.

В соответствии с протоколом по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме 27:04:0101002:8350 № 22000018470000000045-1 от 20.02.2024 на участие в аукционе подали заявки 12 участников.

Заявки ИП Б. и ИП М. отклонены аукционной комиссией Организатора торгов, как не соответствующие требованиям пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ в связи с непредставлением документов, определенных извещением о проведении аукциона.

Заявка Ф. отклонена в связи с представлением недостоверных сведений.

Из пояснений Организатора торгов следует, что основанием для отклонения заявки ИП Б. послужило то, что последним в составе заявки не приложен документ, подтверждающий внесение задатка.

Заявка М. отклонена по тем же основаниям, поскольку приложенный к заявке скриншот из личного кабинета участника является

виртуальным счетом и не может быть принят в качестве платежного документа, подтверждающего внесение задатка, как того требуют условия извещения о проведении аукциона.

Комиссия Хабаровского УФАС России, рассмотрев заявки ИП Б. и М., приходит к выводу о неправомерном их отклонении по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 настоящего Кодекса.

В силу подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьей 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы: заявка на участие в аукционе; 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 (пункт 2 статьи 39.12 ЗК РФ).

Согласно п. 6 ст. 39.13, пп. 4 п. 1 ст. 39.12 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 названного Кодекса. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в том числе, документы, подтверждающие внесение задатка.

Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (пункт 4 статьи 39.12 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе в случаях непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений, непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (подпункты 1, 2).

Из материалов дела следует, что для обеспечения доступа к участию в аукционе физическим и юридическим лицам, желающим приобрести земельный участок (далее - претенденты) необходимо пройти процедуру регистрации на электронной площадке.

Для участия в аукционе претенденты подают заявку (образец которой приведен в Приложении № 1 путем заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой части электронной площадки, с приложением электронных образов следующих документов: 1) заявка на участие в аукционе по установленной 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.

Подача заявки осуществляется только посредством интерфейса электронной площадки <https://i.rts-tender.ru> (торговая секция «Торги по

приватизации, аренде и продаже имущества») из личного кабинета претендента. Типовая форма заявки на участие в электронном аукционе размещена на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru/new](http://www.torgi.gov.ru/new). Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе. Заявки подаются на электронную площадку, начиная с даты и времени начала приема заявок до даты и времени окончания приема заявок, указанных в информационном сообщении. Заявки с прилагаемыми к ним документами, поданные с нарушением установленного срока, а также заявки с незаполненными полями, программными средствами на электронной площадке не регистрируются.

В процедуре электронных торгов блокировка средств осуществляется автоматически, при подаче заявки на участие в аукционе на сумму задатка. Без необходимых средств на балансе подача заявки технически невозможна.

Комиссией Хабаровского УФАС России установлено, что согласно пункту 2 извещения о проведении торгов для участия в аукционе в электронной форме претендент вносит задаток в размере 3% от начальной цены, указанной в извещении о проведении аукциона в электронной форме.

Оператор программными средствами осуществляет блокирование денежных средств в сумме задатка в момент подачи заявки на участие (при их наличии на лицевом счете претендента на ЭТП). Если денежных средств на лицевом счете претендента недостаточно для осуществления операции блокирования, то в день определения участников организатору торгов направляется информация о непоступлении оператору задатка от такого претендента.

В случае отсутствия (не поступления) в указанный срок суммы задатка, обязательства претендента по внесению задатка считаются неисполненными и претендент к участию в аукционе в электронной форме не допускается.

Названное извещение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме на условиях настоящего извещения.

Согласно протоколу по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме 27:04:0101002:8350 № 22000018470000000045-1 от 20.02.2024 участниками А., Г., Г., К., К., К., К., М., Н., Ф. внесены задатки, что подтверждается документами о внесении задатка, прикрепленными к заявке и данными оператора электронной площадки.

Участниками ИП Б. и М. по данным оператора электронной площадки, а также сведений из личного кабинета Организатора торгов, задаток внесен, но документы, подтверждающие внесение задатка к заявкам не прикреплены.

Комиссия Хабаровского УФАС России отмечает, что денежные средства, внесенные участниками Аукциона в качестве задатка для участия в Торгах, поступают на счет Оператора ЭТП, соответственно, возврат таких средств тоже осуществляется непосредственно Оператором ЭТП.

При этом, функционал ЭТП не позволяет подать заявку без внесения денежных средств на счет Оператора ЭТП, следовательно факт подачи заявки Заявителем однозначно свидетельствует о внесении последним денежных средств в качестве обеспечения заявки.

Таким образом, Комиссия Хабаровского УФАС России приходит к выводу о том, что комиссия Организатора торгов, исполняя возложенные на нее обязательства, рассматривая заявки, владела всей необходимой информацией для допуска ИП Б. и М. к участию в Торгах, следовательно, довод жалобы о неправомерном отклонении заявки на участие в Аукционе нашел свое подтверждение.

При таких обстоятельствах, основание отклонения, указанное организатором аукциона и недопуск ИП Б. и М. к участию в аукционе является незаконным, при этом, поскольку блокирование задатков осуществлялось оператором электронной площадки, постольку предоставление им организатору торгов документа о поступлении задатков можно считать предоставлением документов, подтверждающих внесение задатка.

В связи с чем в действиях Администрации усматриваются нарушения

требований подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Исходя из положений пункта 4 части 1 статьи 1 ЗК РФ, одним из принципов регулирования земельного законодательства является обеспечение участия граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю.

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.

Допуск к участию в торгах претендентов, выполнивших в установленный срок требования, необходимые для участия в аукционе, позволяет расширить круг участников торгов, соответствует целям торгов, способствует добросовестной конкуренции между участниками и, как следствие, повышению размера арендной платы.

Неправомерно не допустив заявителя к участию в аукционе, организатор аукциона нарушил требования подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В связи с чем, довод жалобы Комиссия считает обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Как указано выше, заявка Ф. отклонена аукционной комиссией Организатора торгов, как не соответствующая требованиям пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ в связи с представлением недостоверных сведений.

По данным основаниям также отклонена заявка ИП Б.

Под представлением недостоверных сведений аукционная комиссия Организатора торгов сочла: некорректное указание в заявке Ф. наименования органа, выдавшего паспорт (в заявке указано «1 Отд. Милиции» вместо «1 отделом Милиции»), и не указание паспортных данных в заявке ИП Б.

В тоже время обоими участниками к заявкам приложены копии паспорта, из которых явно прослеживается требуемая информация о лицах, подавших заявки.

При приеме заявок от заявителей ЭП РТС-Тендер обеспечивает регистрацию заявок и прилагаемых к ним документов в журнале приема заявок. Каждой заявке присваивается номер и в течение 1 (одного) часа направляется в Личный кабинет заявителя уведомление о регистрации заявки.

Заявки подаются и принимаются одновременно с полным комплектом требуемых для участия в аукционе документов, оформленных надлежащим образом.

Заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору ЭП РТС-тендер в форме электронного документа с приложением документов, указанных в извещении. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

В соответствии с частью 4 статьи 6 Федерального закона «Об электронной подписи» от 06.04.2011 № 63-ФЗ (далее - Закон № 63-ФЗ) одной электронной подписью могут быть подписаны несколько связанных между собой электронных документов (пакет электронных документов). При подписании электронной подписью пакета

электронных документов каждый из электронных документов, входящих в этот пакет, считается подписанным электронной подписью того вида, которой подписан пакет электронных документов.

Исходя из содержания статей 2, 5, 11 Закона об электронной подписи, действительность квалифицированной электронной подписи определяется с помощью ключа проверки электронной подписи, выдаваемой аккредитованным удостоверяющим центром и указанной в квалифицированном сертификате.

Пунктом 4 статьи 2 Федерального закона от 06.04.2011 г. Закона об электронной подписи предусмотрено, что владелец сертификата ключа проверки электронной подписи - лицо, которому в установленном настоящим Федеральным законом порядке выдан сертификат ключа проверки электронной подписи.

На основании п. 1 ст. 2 и ст. 18 Закона № 63-ФЗ электронная подпись служит средством для определения лица, подписывающего информацию (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17.12.2020 № Ф09-7046/20 по делу № А60-45792/2019).

Организатором торгов не приведено доказательств невозможности идентификации участников, не обосновано какое влияние произвела рассматриваемая опечатка (ошибка) на идентификацию лица или на какие-либо иные, имеющие значение для оценки субъекта, обстоятельства.

Рассматриваемый факт опечатки (ошибки) не является существенным нарушением, повлекшим невозможность идентифицировать участников аукциона, и не могло являться основанием для отказа в допуске к участию в торгах (Решение АС ЗК по делу № А78-8034/2023).

С учетом представленных участниками документов, у комиссии Организатора аукциона имелась возможность установить действительные данные участников, а потому основания для отказа в допуске к участию в аукционе отсутствовали (Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 26.06.2023 № Ф02-3120/2023 по делу № А74-8248/2022; Определение Верховного Суда РФ от 04.04.2022 № 310-ЭС22-2544 по делу № А83-17293/2020).

Таким образом, данные, представленные участниками являются достаточными для признания их заявок надлежащими, а их самих

допущенными до участия в процедуре, Организатором торгов заявки Ф. и ИП Б. отклонены по формальным основаниям, что свидетельствует о нарушении Комиссией Организатора торгов, осуществлявшей рассмотрение заявок, подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ. Комиссия организатора конкурентной процедуры обязана оценивать представленные заявителем документы в совокупности, а не по отдельности.

Согласно пунктам 3.4, 4.4 Постановления Конституционного Суда РФ от 30.03.2023 № 12-П федеральный законодатель в рамках своей дискреции придает особое значение торгам как специфическому способу совершения сделки посредством проведения конкурса или аукциона, конститутивным элементом которого служит состязательность, конкурентная борьба, а целью торгов как юридической процедуры является выявление претендента на заключение договора, который способен предложить наиболее приемлемую - высокую или низкую - цену, или лучшие условия договора (при проведении конкурса) и тем самым наиболее полно удовлетворить интересы как организатора и (или) заказчика торгов, так и победителя, а в некоторых случаях и третьих лиц. При формальном подходе к оценке заявок участников происходит ограничение состязательности, снижается вероятность достижения целей аукциона.

На основании вышеизложенного, по итогам всестороннего, полного, объективного рассмотрения жалобы, Комиссия Хабаровского УФАС России приходит к выводу о том, что в действиях Комиссии организатора аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер – 27:04:0101002:8350) для строительства магазина, расположенного на территории городского поселения «Рабочий посёлок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края (номер извещения 22000018470000000045) содержится факт нарушения подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не

являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания.

Требования, содержащиеся в предписании, должны быть направлены на устранение выявленных нарушений и восстановление нарушенных прав хозяйствующих субъектов.

При указанных обстоятельствах, в действиях Организатора торгов установлено нарушение подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ИП М. на действия Администрации – организатора торгов (аукциона) на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер – 27:04:0101002:8350) для строительства магазина, расположенного на территории городского поселения «Рабочий посёлок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края (номер извещения 22000018470000000045), обоснованной.

2. Признать организатора торгов – Администрацию нарушившей требования подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов – Администрации обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для возбуждения дела об

административном правонарушении.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.