

## РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-155/2024

по результатам рассмотрения жалобы <...>

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 11.03.2024 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Заместителя председателя Комиссии ФАС России – <...> (ведущего заседание); членов Комиссии ФАС России: <...>, <...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– <...> – паспорт гражданина Российской Федерации;

– Администрация муниципального образования Староминского района Краснодарского края – уведомлена надлежащим образом, представители на рассмотрение жалобы не явились;

– АО «Сбербанк-АСТ» – уведомлено надлежащим образом, представители на рассмотрение жалобы не явились,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу <...> от 28.02.2024 № б/н (вх. от 01.03.2024 № 34021-ЭП/24) на действия (бездействие) оператора электронной площадки – АО «Сбербанк-АСТ» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещения № 22000006350000000012, лот № 1), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

### У С Т А Н О В И Л А:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) от 28.02.2024 № б/н (вх. от 01.03.2024 № 34021-ЭП/24) на действия (бездействие) оператора электронной площадки – АО «Сбербанк-АСТ» (далее – Оператор) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000006350000000012, лот № 1) (далее – Аукцион, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Оператором при организации и проведении

Аукциона были нарушены требования действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения Заявителя, Комиссия ФАС России установила следующее.

18.01.2024 на сайте государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) организатором торгов – Администрацией муниципального образования Староминского района Краснодарского края (далее – Организатор торгов) было опубликовано извещение о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион проводится на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ», расположенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу [www.sberbank-ast.ru](http://www.sberbank-ast.ru) (далее – сайт Оператора), дата и время начала подачи заявок на участие в Аукционе – 19.01.2024 в 08:00 (МСК), дата и время окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе – 18.02.2024 в 16:00 (МСК), дата рассмотрения заявок на участие в Аукционе – 19.02.2024, дата и время проведения Аукциона – 21.02.2024 в 09:00 (МСК), начальная цена – 15 409,87 руб., размер задатка для участия в Аукционе – 13 868,88 руб., шаг Аукциона – 462,30 руб.

Аукцион проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), постановлением Администрации муниципального образования Староминский район от 18.01.2024 № 30, Регламентом торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ», утвержденным генеральным директором АО «Сбербанк-АСТ» <...> (далее – Регламент), Регламентом Универсальной торговой платформы «Сбербанк-АСТ», утвержденным генеральным директором АО «Сбербанк-АСТ» <...> (далее – Регламент УТП).

Согласно Жалобе Заявитель подал заявку на участие в Аукционе, внес задаток для участия в Аукционе и был признан участником Аукциона.

21.02.2024 с 09:00 до 15:48 Заявитель находился на сайте Оператора в Едином торговом зале, принимал участие в Аукционе. Однако, 21.02.2024 с 15:04 Оператором был ограничен доступ Заявителю к участию в Аукционе, на странице Аукциона на сайте Оператора появлялось сообщение о том, что Заявителю ограничен доступ для подачи ценовых предложений в ходе Аукциона и совершении каких-либо действий.

Заявитель обратился в службу технической поддержки сайта Оператора. 22.02.2024 Заявителю поступил ответ от Оператора, согласно которому Оператор подтвердил технологический сбой в

работе сайта Оператора во время Аукциона 21.02.2024.

Таким образом, по мнению Заявителя, Оператором не была обеспечена бесперебойная работа сайта Оператора во время Аукциона 21.02.2024.

В подтверждение Заявителем в составе Жалобы приложен скриншот ответа службы технической поддержки сайта Оператора (далее – скриншот).

Согласно пункту 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 ЗК РФ с учетом особенностей, установленных статьей 39.13 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.13 ЗК РФ 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.

Согласно пункту 9 статьи 39.13 ЗК РФ время ожидания предложения участника электронного аукциона о цене предмета аукциона составляет десять минут. При поступлении предложения участника электронного аукциона о повышении цены предмета аукциона время, оставшееся до истечения указанного срока, обновляется до десяти минут. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене предмета аукциона не поступило, электронный аукцион завершается.

В соответствии с пунктом 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Порядок проведения аукциона в электронной форме по продаже и аренде земельных участков установлен разделом 23 Регламента.

Согласно пункту 23.4 Регламента порядок подачи предложений о цене в ходе аукциона осуществляется в соответствии с разделом 3.4

Регламента с учетом особенностей, указанных в разделе 23 Регламента.

В соответствии с пунктом 3.4.3 Регламента с момента начала подачи предложений о цене в ходе торговой сессии Оператор обеспечивает в личном кабинете участника возможность ввода предложений о цене посредством штатного интерфейса торговой секции отдельно по каждому лоту. Предложением о цене признается подписанное электронной подписью участника ценовое предложение.

Согласно подпункту 23.4.1 Регламента торговая сессия проводится путем последовательного повышения участниками начальной цены предмета аукциона на величину, равную величине «шага аукциона».

В соответствии с подпунктом 23.4.3 Регламента в случае поступления предложения о цене, увеличивающего начальную цену договора или текущее лучшее предложение о цене, время для подачи предложений о цене продлевается на 10 минут с момента приема Оператором каждого из таких предложений.

Если в течение времени для подачи первого предложения о цене или лучшего ценового предложения не поступает ни одного предложения о цене, подача предложений о цене автоматически при помощи программных и технических средств сайта Оператора завершается.

Согласно пункту 5.1.1 Регламента УТП Оператор обязан обеспечить работоспособность и функционирование универсальной торговой платформы, то есть поддерживать круглосуточное и бесперебойное функционирование программно-аппаратных средств с допустимыми перерывами на профилактику и устранение сбоев.

Согласно письменным пояснениям представителя Оператора Аукцион начался 21.02.2024 в 09:00 (МСК), в установленном извещением о проведении Аукциона время. Во время проведения Аукциона 21.02.2024 Оператором был зафиксирован технологический сбой, связанный с потерей авторизации в Едином торговом зале для формы подачи ценового предложения без потери авторизации на сайте Оператора, который привел к ограничению возможности участия в Аукционе.

В подтверждение представителем Оператора была представлена переписка сотрудников технической поддержки сайта Оператора.

Комиссией ФАС России в ходе изучения представленных документов

и сведений установлено, что согласно Протоколу заседания комиссии по проведению Аукциона по рассмотрению заявок, поступивших на участие в Аукционе, от 19.02.2024 № 2 на участие в Аукционе было подано 19 заявок, в том числе заявка Заявителя, к участию в Аукционе было допущено 17 участников, в том числе Заявитель.

Согласно Журналу хода Аукциона, представленному Оператором, участие в Аукционе приняли 10 участников, в том числе Заявитель. Всего в ходе Аукциона было подано 264 ценовых предложений, 256 из которых были приняты Оператором.

Заявителем в ходе Аукциона было подано 106 ценовых предложений, 105 из которых были приняты Оператором. Последнее ценовое предложение Заявителя в ходе Аукциона было подано Заявителем 21.02.2024 в 15:04:56 в размере 125 899,57 руб.

Предпоследнее ценовое предложение в ходе Аукциона было подано участником Аукциона 21.02.2024 в 15:37:16 в размере 133 296,37 руб., последнее ценовое предложение в ходе Аукциона было подано другим участником Аукциона 21.02.2024 в 15:37:22 в размере 133 758,67 руб., после чего Аукцион был автоматически завершен по истечении 10 минут посредством функционала сайта Оператора.

В ходе изучения Комиссией ФАС России представленного в составе Жалобы скришота Комиссией ФАС России установлено, что в ответ на обращение Заявителя в службу технической поддержки сайта Оператора Оператор сообщил следующее: «По решению поставленной задачи оператор подтверждает технологический сбой на электронной площадке во время проведения аукциона № SBR012-2401180094. Организатором торгов подведены итоги продажи и на электронной площадке сформированы протоколы об итогах. Основания для отмены торгов у оператора отсутствуют».

Учитывая изложенное, принимая во внимание совокупность представленных Заявителем и Оператором фактов и доказательств, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что 21.02.2024 при проведении Аукциона Оператором не была обеспечена бесперебойная работа сайта Оператора в нарушение пункта 5.1.1 Регламента УТП.

Таким образом, довод Жалобы является обоснованным.

При этом Комиссия ФАС России также отмечает следующее.

Организатором торгов был предоставлен Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключаемый по результатам торгов от 04.03.2024 № 2812001742 (далее – Договор), заключенный с победителем Аукциона по результатам проведения Аукциона.

Согласно пункту 2 статьи 8.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Кроме того, в абзаце 2 пункта 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части 1 ГК РФ» разъяснено, что для лиц, не являющихся сторонами сделки, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения.

Таким образом, фактом заключения договора в отношении недвижимого имущества является государственная регистрация такого договора.

Вместе с тем Организатором торгов сведения о государственной регистрации Договора, выписка из Единого государственного реестра недвижимости представлены не были.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что договор по результатам Аукциона не заключен.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

**Р Е Ш И Л А:**

1. Признать жалобу <...> от 28.02.2024 № б/н (вх. от 01.03.2024 № 34021-ЭП/24) на действия (бездействие) оператора электронной площадки – АО «Сбербанк-АСТ» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000006350000000012, лот № 1), обоснованной.

2. Выдать организатору торгов – Администрации муниципального образования Староминского района Краснодарского края, оператору электронной площадки – АО «Сбербанк-АСТ» обязательное для исполнения предписание.

Решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Заместитель председателя Комиссии ФАС России:

(ведущий заседание)

<...>

Члены комиссии ФАС России: <...> <...>