

Решение

по делу № 013/10/18.1-378/2023

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «29» июня 2023 года

В полном объеме решение изготовлено «04» июля 2023 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

<...>

при участии посредством видеоконференцсвязи:

представителей Организатора торгов Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия – <...> (доверенность № б/н от 26.06.2023), <...> (доверенность № б/н от 09.01.2023);

Заявителя – гражданина <...>,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 2978-ЭП/23 от 21.06.2023) на действия Организатора торгов – Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) (вх. № 2978-ЭП/23 от 21.06.2023) на действия Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия (далее – Организатор торгов) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0101065:1510 (извещение на сайте torgi.gov.ru № 22000122410000000013).

Сторонам по делу на основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» направлено уведомление № ЛА/2196/23 от 23.06.2023 г. о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

В соответствии с уведомлением рассмотрение жалобы назначено на 29 июня 2023 года в 14 часов 40 минут.

Как следует из жалобы Заявителя (вх. № 2978-ЭП/23 от 21.06.2023), 12.05.2023 Организатором торгов размещено информационное сообщение № 22000122410000000013 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером

13:24:0101065:1510 на сайте forgi.gov.ru (далее – Извещение).

Протоколом рассмотрения заявок заседания конкурсной комиссии по проведению торгов (аукциона, конкурса) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков № 5 от 15.06.2023 г. Организатор торгов принял решение о недопуске Заявителя к участию в электронном аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0101065:1510 (далее – Аукцион). Основанием недопуска Заявителя к участию в Аукционе Организатор торгов указал как непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (подпункт 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

Решение Организатора торгов об отказе в допуске к участию в Аукционе мотивировано отсутствием в составе заявки Заявителя документа, подтверждающего оплату задатка на сумму, указанную в Извещении – 60 000 рублей 00 копеек.

Заявка Заявителя принята Оператором электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ», сумма задатка в размере 60 000 рублей 00 копеек заблокирована программными средствами площадки.

По мнению Заявителя, его заявка на участие в Аукционе соответствует требованиям действующего законодательства и Извещению, так как в составе заявки в качестве документа, подтверждающего оплату задатка, подано платежное поручение о внесении денежных средств на лицевой счет электронной торговой площадки АО «Сбербанк-АСТ» в размере 500 000 рублей 00 копеек от 27 апреля 2023 года с назначением платежа «Перечисление денежных сред. в качестве задатка 644107178483 (ИНН)», что является подтверждением внесения суммы задатка для участия в процедуре Аукциона.

Заявитель поясняет, что денежные средства вносились на лицевой счет в значительно большем размере, чем размер задатка Аукциона, с целью участия в других процедурах аукционов.

Таким образом, по мнению Заявителя, все условия для участия в оспариваемом Аукционе выполнены.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, представил объяснения по доводу жалобы (вх. № 3078-ЭП/23 от 27.06.2023), в которых просил признать жалобу необоснованной.

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 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 июля 2011 года № 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.

В соответствии с частью 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.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества регулируется статьями 39.11-39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а также Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 2 статьи 11 ЗК РФ управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляются органами местного самоуправления.

В соответствии с пунктами 18-19 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. 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.

Сведения, которые должно содержать Извещение о проведении аукциона предусмотрены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Так, 12.05.2023 Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru, на сайте электронной торговой площадки [utp.sberbank-ast.ru](http://sberbank-ast.ru) размещено информационное сообщение № 22000122410000000013 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0101065:1510.

Согласно информации, содержащейся в Извещении:

Дата и время начала подачи заявок – 15 мая 2023 года в 09 часов 00 минут.

Дата и время окончания подачи заявок – 13 июня 2023 года в 16 часов 00 минут.

Начальная цена – 60 000 рублей 00 копеек.

Шаг аукциона – 3 % от начальной цены ежегодной арендной платы – 1 800,69 рублей.

Сумма задатка для участия в аукционе – 100 % от начальной цены ежегодной арендой платы – 60 000 рублей 00 копеек.

Сведения о предмете аукциона: земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 13:24:0101065:1510, общественное питание, расположенный по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский муниципальный район, городское поселение Ковылкино, г. Ковылкино, ул. Большевикская, земельный участок 25А, площадью 396,0 кв.м.

В соответствии с положениями пункта 12 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

Согласно Протоколу № 5 от 15.06.2023 в период с 09 часов 00 минут 15.05.2023 до 16 часов 00 минут 13.06.2023 на право заключения договора аренды земельного участка поступили и были зарегистрированы три заявки от: индивидуального предпринимателя <...>; <...>; <...>. По результатам рассмотрения заявок аукционной комиссией допущен к участию единственный заявитель – ИП <...>.

В связи с изложенным и на основании пункта 12 статьи 39.12 ЗК РФ Аукцион признан несостоявшимся.

Комиссия Мордовского УФАС России, проанализировав документы и материалы, представленные в ходе рассмотрения жалобы, установила следующее.

В соответствии с подпунктом 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.

Согласно требованиям Извещения о проведении Аукциона задаток вносится в размере 100 % от начальной цены ежегодной арендной платы – 60 000 рублей 00 копеек. Оплата задатка должна быть произведена на дату завершения приема заявок. Оплата задатка считается произведенной после поступления денежных

средств на указанный расчетный счет. Сумма задатка для участия в аукционе перечисляется единым платежом с обязательным указанием назначения платежа. Также Организатором торгов установлено условие о перечислении задатка на реквизиты Оператора электронной площадки.

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:

- 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.

Из изложенного следует, что Земельным Кодексом Российской Федерации возложена обязанность на организатора торгов по формированию извещения с указанием в нем сведений о размере задатка, порядке его внесения, и возврата задатка и банковских реквизитах счета для перечисления задатка, при этом ЗК РФ возложена безусловная обязанность на участника торгов по представлению документов в составе заявки, перечень которых четко определен в пункте 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Согласно пункту 8 статьи 39.12 ЗК РФ к участию в аукционе не допускаются Заявители в случае:

- 1) непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подачи заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличия сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона.

Перечень оснований отказа Заявителю в участии в аукционе, указанных в пункте 8 статьи 39.12 ЗК РФ, является исчерпывающим.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка.

Требования Земельного кодекса, регулирующие проведение 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, являются императивными и содержат конкретный перечень документов, необходимых для участия в торгах.

Земельный кодекс не предусматривает возможности изменения указанного перечня документов.

Таким образом, в законодательстве Российской Федерации не установлена возможность Организатора торгов изменять требования к участнику путем формирования документации о торгах, установленные законодательством, в настоящем случае Земельным Кодексом Российской Федерации.

Согласно ответу АО «Сбербанк-АСТ» (вх. № 3099-ЭП/23 от 28.06.2023) на запрос Мордовского УФАС России № ЛА/2216/23 от 26.06.2023 Оператор электронной площадки программными средствами осуществляет блокирование денежных средств на лицевом счете Претендента в сумме задатка в момент подачи заявки на участие (при их наличии). В случае, если денежных средств на лицевом счете Претендента недостаточно для осуществления операции блокирования, то в день определения участников Организатору торгов направляется информация о не поступлении Оператору задатка от такого Претендента.

В реестре вх/исх документов Оператора 12.06.2023 года в 15 часов 07 минут зафиксирована подача заявки на участие в оспариваемом Аукционе пользователем <...>. Так как на момент подачи заявки на лицевом счете участника было достаточно денежных средств в размере задатка, то в 15 часов 07 минут Оператором электронной площадки осуществлено блокирование денежных средств в размере 60 000 рублей 00 копеек.

Информация, подтверждающая блокирование оператором задатка на лицевом счете Претендентов Аукциона, включая Заявителя, была направлена Организатору торгов 15.06.2023 года в 00 часов 01 минут.

Таким образом, Организатор торгов был дополнительно уведомлен о Претендентах, внесших задаток на участие в Аукционе, на момент рассмотрения заявок – 15.06.2023 10 часов 00 минут.

Также в материалы дела Организатором торгов представлено платежное поручение Заявителя от 27.04.2023, поданное им в составе заявки, на сумму 500 000 рублей 00 копеек с назначением платежа: «Перечисление денежных сред. в качестве задатка <...> (ИНН)». В соответствии с требованиями Извещения получателем денежных средств явилась электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ».

Данное платежное поручение является подтверждением наличия денежных средств на лицевом счете Заявителя, а соответственно и внесения задатка.

Таким образом, Заявитель исполнил требования ЗК РФ и Извещения в части оплаты задатка для участия в Аукционе, а также представления документа, подтверждающего такую оплату.

Кроме того, Организатором торгов отклонена заявка <...> на участие в оспариваемом Аукционе.

При рассмотрении жалобы (вх. № 2978-ЭП/23 от 21.06.2023) Мордовским УФАС России установлено, что потенциальным участником к заявке приложено платежное поручение о внесении денежных средств на лицевой счет электронной торговой площадки АО «Сбербанк-АСТ» в размере 100 000 рублей 00 копеек от 25 мая 2023 года с назначением платежа «Перечисление ден. сред. в качестве задатка ИНН <...> НДС не облагается», что является подтверждением внесения суммы задатка для участия в процедуре Аукциона.

Согласно информации о поступлении задатка, представленной в материалы дела Оператором электронной площадки (вх. № 3099-ЭП/23 от 28.06.2023), сумма задатка в размере 60 000 рублей 00 копеек заблокирована Оператором 12.06.2023 в 13 часов 59 минут на лицевом счете <...>.

Таким образом, данная заявка не была допущена к участию в Аукционе по тем же основаниям, что и заявка Заявителя.

Комиссия Мордовского УФАС России, изучив представленные документы и сведения в их совокупности и взаимосвязи, приходит к выводу, что Организатор торгов при рассмотрении заявок неправомерно не допустил к участию в Аукционе Заявителя, <...> на основании непредставления необходимых сведений (подпункт 1 пункт 8 статьи 39.12 ЗК РФ), тогда как заявки соответствовали требованиям Организатора торгов и Земельного кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, Комиссия Мордовского УФАС России признает довод жалобы Заявителя обоснованным.

В соответствии с частью 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, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В рассматриваемом случае, Комиссия Мордовского УФАС России считает необходимым выдать Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения Аукциона.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> (вх. № 2978-ЭП/23 от 21.06.2023) на действия Организатора торгов – Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0101065:1510 (извещение на сайте torgi.gov.ru № 22000122410000000013) обоснованной.

2. Признать действия Организатора торгов – Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0101065:1510 (извещение на сайте torgi.gov.ru № 22000122410000000013) нарушением пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, что выразилось в неправомерном отказе в допуске к участию в аукционе.

3. Выдать Организатору торгов – Администрации городского поселения Ковылкино Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия обязательное для исполнения предписание об устранении нарушения порядка организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:24:0101065:1510 (извещение на сайте torgi.gov.ru № 22000122410000000013).

4. Передать материалы настоящей жалобы должностному лицу Мордовского УФАС России, уполномоченному составлять протоколы об административных правонарушениях, для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.