

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы

ООО «ИНТЕХ»

Дело № 021/10/18.1-492/2024 г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 03 июля 2024 года

Решение изготовлено в полном объеме 08 июля 2024 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и заключения договоров по результатам торгов, созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 10.02.2023 №10 в составе:

"..." ;

в присутствии представителей от:

заявителя — общества с ограниченной ответственностью «ИНТЕХ» - "...",
представителя по доверенности от 26.06.2024 №б/н;

организатора торгов — Управления имущественных и земельных отношений администрации г. Новочебоксарска Чувашской Республики — "...", представителя по доверенности от 28.06.2024 № 1125,

рассмотрев посредством видео-конференц-связи жалобу общества с ограниченной ответственностью «ИНТЕХ» (далее – Заявитель, ООО «ИНТЕХ») на действия организатора торгов - Управления имущественных и земельных отношений администрации г. Новочебоксарска Чувашской Республики (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона, открытого по составу участников в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1,8757 га с кадастровым номером 21:02:010209:195 расположенного на землях населенного пункта города Новочебоксарска Чувашской Республики по ул. Промышленная, для строительства производственного цеха и склада (изв. № 22000089360000000050), в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 25.06.2024 поступила жалоба ООО «ИНТЕХ» на действия организатора торгов при проведении аукциона, открытого по составу участников в

электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1,8757 га с кадастровым номером 21:02:010209:195 расположенного на землях населенного пункта города Новочебоксарска Чувашской Республики по ул. Промышленная, для строительства производственного цеха и склада (изв. № 22000089360000000050).

По мнению заявителя, организатор торгов неправомерно отказал ООО «ИНТЕХ» в допуске к участию в аукционе.

Представитель заявителя при рассмотрении дополнительно пояснил, что извещением о проведении торгов по спорной процедуре, сам Организатор торгов установил, что 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 является акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме на условиях извещения.

В соответствии с пунктом 8 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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.

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.

Таким образом, требования ЗК РФ, регулирующие проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, является императивной нормой и содержат конкретный перечень документов, необходимых для участия в торгах.

Земельный кодекс не предусматривает возможности изменения указанного перечня документов.

ООО «Интех» выполнило условия Извещения по процедуре № 5342197 на ЭТП в части предоставления документов, представляемых претендентами на участие в аукционе:

- 1) Заявку на участие в аукционе в электронной форме;
- 2) Платежный документ от 06.06.2024 г. № 41 с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение задатка.

Как следует из Извещения по процедуре № 5342197 на ЭТП, размер задатка составляет 1 055 460 руб. рублей.

В соответствии с пунктом 8 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения: о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Пунктом 2 части 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.

В ответе Службы поддержки клиентов ЭТП Фабрикант в электронном формате от 11.06.2024 г. на письмо ООО «Интех» в адрес ЭТП об уточнении платежа по платежному поручению ООО «Интех» № 41 от 06.06.2024 г., содержалась следующая информация: «Спасибо за Ваше обращение в службу поддержки ЭТП Фабрикант. Ваше письмо получено и передано в бухгалтерию. Денежные средства поступили в личный кабинет».

В соответствии с разделом «Порядок внесения и возврата задатка» Извещения «...Задаток считается внесенным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет оператора торговой площадки, то есть в рассматриваемом случае 11.06.2024 г.

Положения пункта 3.2. Земельного кодекса Российской Федерации обязывают указывать в том числе и необходимость блокировки задатка Участников торгов в извещении, а не обременять участника поиском такой информации на сторонних ресурсах.

Извещение Организатора торгов не содержит информацию о необходимости и порядке блокирования задатка. Таким образом, Организатор торгов не указав в Извещении, что порядок внесения Задатка включает в себя его обязательную блокировку, нарушил подпункт 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать предписание.

Изучив представленные документы, Комиссией установлено следующее.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства регламентирован статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

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 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства

(далее в настоящей статье - заявитель).

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Чувашским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на сайте <https://torgi.gov.ru/> и на официальном сайте Чувашского УФАС России <https://chuvashia.fas.gov.ru/>.

Представитель Организатор торгов при рассмотрении пояснил следующее.

Извещение о проведении аукциона в электронной форме с приложением соответствующих документов размещено 20.05.2024 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (извещение № 22000089360000000050), а также на официальном сайте города Новочебоксарска https://nowch.cap.ru/action/activity/land_and_estate/privatizaciya-aukcioni-konkursi/zemlya/aukcioni/2024-god/aukcioni-ul-promishlennaya-uch-195-25-iyunya-2024.

Оператором электронной площадки является Акционерное общество «Электронные торговые системы». Сайт оператора электронной площадки в сети Интернет: www.fabrikant.ru (аукцион № 5342197-1).

Платежи по перечислению задатка для участия в торгах осуществляются в соответствии с Регламентом Электронной торговой площадки «Фабрикант» (далее - ЭТП), о чем указано в разделе VI Порядка организации и проведения аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:02:010209:195, утвержденного постановлением администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики от 17.05.2024 № 670. При этом заявитель самостоятельно обеспечивает зачисление денежных средств на ЭТП и обеспечение заявки путем блокирования денежных средств.

Принимая решение о проведении аукциона Общество вправе было ознакомиться с регламентами работы ЭТП, в том числе с условиями проведения торгов, подачи заявки, а также внесения задатка на участие в аукционе (обеспечения заявки).

По сведениям ЭТП по состоянию на 16.00 часов 20 июня 2024 г. Обществом заявка не обеспечена (задаток не заблокирован). В связи с этим ООО «ИНТЕХ» не допущено к участию в аукционе.

Рассмотрев представленные материалы дела, выслушав пояснения лиц,

участвующих в деле, комиссия установила следующее.

Согласно [статье 39.2](#) ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со [статьями 9 - 11](#) настоящего Кодекса.

На основании [части 1 статьи 39.6](#) 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 настоящей статьи](#).

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в [статьях 39.11 и 39.12](#) 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, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц ([часть 1 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 ([часть 18 статьи 39.11](#) ЗК РФ).

Согласно [части 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.

Организатор аукциона 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 ([часть 20 статьи 39.11](#) ЗК РФ).

Согласно [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.

В соответствии с [частью 9 статьи 39.12](#) ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок.

На основании [части 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.

Между тем, [пунктом 8 статьи 39.12](#) ЗК РФ установлен закрытый перечень случаев, при наличии которых, заявитель не допускается к участию в аукционе. В силу [подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12](#) ЗК РФ одним из оснований для отказа в допуске является непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона ([часть 15 статьи 39.12](#) ЗК РФ).

20.05.2024 на сайте www.forgi.gov.ru размещено извещение № 22000089360000000050 о проведении аукциона, открытого по составу участников в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1,8757 га с кадастровым номером 21:02:010209:195 расположенного на землях населенного пункта города Новочебоксарска Чувашской Республики по ул. Промышленная, для строительства производственного цеха и склада.

Срок приема заявок - с 22.05.2024 08:00 (МСК) по 20.06.2024 16:00 (МСК).

Дата и время проведения торгов — 25.06.2024 14:00 (МСК).

Оператором электронной площадки является Акционерное общество «Электронные торговые системы». Сайт оператора электронной площадки в сети Интернет: www.fabrikant.ru (аукцион № 5342197-1). Прием заявок осуществляется на сайте - www.fabrikant.ru. Порядок приема заявок на аукцион в электронной форме указан в руководстве участника аукциона по аренде и продаже земельных участков. Согласно п. 6.3. Руководства, «способ внесения задатка и его размер задаются Организатором в извещении. Подробнее см. раздел в Базе знаний [«Блокирование задатка для участия в процедуре»](#)».

Раздел [«Блокирование задатка для участия в процедуре»](#) содержит следующее:

«Способ внесения задатка и его размер задаются Организатором в извещении.

Если поле «Задаток перечисляется на счет площадки» имеет значение «да», у Участника появляется возможность работать с блокированием и разблокированием задатков по заявке.

После отправки заявки до даты окончания приема заявок Участник должен заблокировать задаток в своем электронном кошельке, о чем напомним системное сообщение:

После отправки заявки данное сообщение исчезнет, а в форме заявки отобразятся сообщения об установленном Организатором размере задатка и остатке денежных средств на счете электронного кошелька Участника.

Если денежных средств на счете достаточно для блокирования задатка, появится кнопка **Заблокировать задаток**:

Примечание

Если задаток не будет заблокирован, заявка может быть отклонена Организатором.»

Принимая решение о проведении аукциона Общество вправе было ознакомиться с регламентам работы ЭТП, в том числе с условиями проведения торгов, подачи заявки, а также внесения задатка на участие в аукционе (обеспечения заявки).

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе №220000893600000005000101 от 21.06.2024 ООО «ИНТЕХ» не допущен к участию в аукционе. В качестве причин отказа указано следующее: «Непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (ч.8 ст.39.12 ЗК РФ)».

Заказчиком в Чувашское УФАС России представлен в подтверждение скрин с электронной торговой площадки «Фабрикант» согласно которому статус обеспечения участника ООО «ИНТЕХ» указан - «нет».

В свою очередь заявка второго участника имеет статус обеспечения - «Заявка обеспечена».

Следовательно, на дату рассмотрения заявок задаток Заявителя на участие в аукционе не поступил на счет организатора торгов.

Учитывая изложенное Комиссия Чувашского УФАС России приходит к выводу о том, что аукционной комиссией не допущено нарушение [части 8 статьи 39.12](#) ЗК РФ.

Довод заявителя о нарушениях в сообщении о торгах отклоняется Комиссией Чувашского УФАС России в силу следующего.

Согласно [части 4 статьи 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей [статьей](#), допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим [законом](#).

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 N 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.

Указанное означает недопустимость применения со стороны антимонопольного органа мер публично-правового принуждения на основании жалобы лица, не посчитавшего необходимым со своей стороны оспорить положения конкурсной документации до момента подачи своей заявки на участие в этой закупке.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав ([часть 3 статьи 1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения ([часть 4 статьи 1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации) и злоупотребления правом ([часть 1 статьи 10](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

В рассматриваемом случае оспариваемое ООО «ИНТЕХ» положение документации подлежало обжалованию до окончания срока подачи заявок. В противном случае, реализация такого права за пределами окончания срока подачи заявок необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников закупки, которые подали заявки в соответствии с условиями документации.

Указанные выводы соответствуют Постановлению Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.01.2023 N Ф01-8236/2022 по делу N А43-18168/2022

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).

Комиссией установлено, что жалоба ООО «ИНТЕХ» поступила в Чувашское УФАС России нарочно 25.06.2024, тогда как срок окончания подачи заявок, согласно извещению о проведении торгов — 20.06.2024.

На основании вышеизложенного и части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции доводы жалобы ООО «ИНТЕХ» на положения аукционной документации не подлежат рассмотрению комиссией антимонопольного органа по существу.

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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия Чувашского УФАС России признает жалобу ООО «ИНТЕХ» необоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «ИНТЕХ» на действия организатора торгов - Управления имущественных и земельных отношений администрации г. Новочебоксарска Чувашской Республики при проведении аукциона, открытого по составу участников в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1,8757 га с кадастровым номером 21:02:010209:195 расположенного на землях населенного пункта города Новочебоксарска Чувашской Республики по ул. Промышленная, для строительства производственного цеха и склада (изв. № 22000089360000000050) необоснованной.

Председатель Комиссии "..."

Члены Комиссии "..."

Примечание: решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.