Организатору торгов:

Комитету имущественных и земельных

отношений администрации муниципального

образования Ясногорский район

Комиссии по проведению электронного аукциона по продаже земельных участков комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район

ул. П.Смидовича, д.8,

г. Ясногорск, Тульская область, 301030

mo/yasnogorsk.kizo@tularegion.ru

Заявителю: Ж.

Оператору ЭТП:

АО «Сбербанк-АСТ»

Большой Саввинский переулок, дом 12,

строение 9

г. Москва, 119435

info@sberbank-ast.ru

Решение по делу № 071/10/18.1-1161/2023

22.11.2023 г. Тула, ул. Жаворонкова, д. 2

Резолютивная часть решения оглашена « 22 » ноября 2023 года

В полном объеме решение изготовлено « 23» ноября 2023 года

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее - Комиссия) в составе:

рассмотрев дело № 071/10/18.1-1161/2023 по жалобе Ж. (далее – Заявитель) (вх.№ 8758-ИП/23 от 13.11.2023) на действия комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район (далее – Организатор торгов) при проведении торгов в форме электронного аукциона по продаже земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, категория: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 71:23:040322:277, площадью 1 123 кв. м, расположенного по адресу: Тульская область, муниципальный район Ясногорский, сельское поселение Иваньковское, деревня Тепловка, земельный участок 4Г (информационное сообщение № 22000159640000000275 от 20.09.2023, лот № 2) (далее – Аукцион) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции), в отсутствие представителя Организатора торгов (направлено соответствующее ходатайство, ввиду рассмотрения дела в Ясногорском районном суде) и Заявителя,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Рассмотрение жалобы назначено и проведено 22 ноября 2023 года в 15 часов 00 минут по адресу: г. Тула, ул. Жаворонкова, д. 2.

Доводы Заявителя сводятся к следующему.

Заявителем подана заявка на участие в Аукционе № 7863 с приложением документов по перечню, согласно аукционной документации и законодательству Российской Федерации. По результатам рассмотрения заявок Аукционной комиссией принято необоснованное решение об отказе в допуске Заявителя к участию в Аукционе.

Кроме того, прием документов прекращен ранее, чем за 5 дней до дня проведения Аукциона в нарушение пункта 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Заявитель полагает, что действия Организатора торгов не соответствуют законодательству о защите конкуренции и просит отменить торги.

Организатор торгов представил информацию (исх. № 1159 от 17.11.2023) по доводам жалобы, указав, что считает их необоснованными.

Комиссия Тульского УФАС России, исследовав представленные сторонами документы и сведения, рассмотрев доводы жалобы Заявителя и письменные возражения Организатора торгов, установила следующее.

Случаи, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов, согласно пункту 3 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), устанавливаются законом.

В соответствии с пунктом 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, проводится 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.

Пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлен перечень сведений, который должен быть указан в извещение о проведении аукциона, включающий, в том числе 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.

Пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, что 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 пункту 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) не поступление 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.

Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В рассматриваемом случае основанием для проведения Аукциона является постановление администрации муниципального образования Ясногорский район от 02.08.2023 № 1062 «О проведении электронного аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу:

Тульская область, муниципальный район Ясногорский, сельское поселение Иваньковское, деревня Тепловка, земельный участок 4Г». Распоряжением председателя КИЗО администрации МО город Алексин от 15.09.2023 № 17-1 утвержден состав комиссии по проведению электронного аукциона по продаже земельных участков на электронной площадке «Сбербанк-АСТ».

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, согласно подпункту «а» пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909, определен официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru (ГИС Торги).

Организатором торгов 20.09.2023 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов https://torgi.gov.ru (№ 22000159640000000275) на сайте оператора ЭТП – АО "Сбербанк-АСТ» (далее – Оператор ЭТП) по адресу: https://www.sberbank-ast.ru (№ SBR012-2309200117) опубликовано извещение о проведении электронного аукциона по продаже земельных участков (далее – Извещение).

Согласно пункту 2 Извещения подача заявки на участие осуществляется только посредством интерфейса УТП АО «Сбербанк-АСТ» из личного кабинета претендента. После заполнения формы подачи заявки заявку необходимо подписать электронной подписью. Заявка подается путем заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой для доступа неограниченного круга лиц части электронной площадки, с приложением электронных образов необходимых документов (заявка на участие в электронном аукционе и приложения к ней на бумажном носителе, преобразованные в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенных электронной подписью претендента либо лица, имеющего право действовать от имени претендента.

Согласно пункту 6 статьи 39.13 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 ЗК РФ. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Заявитель направил оператору электронной площадки заявку путем

заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой части электронной площадки с приложением документов: заявки с указанием банковских реквизитов, чека об оплате задатка, паспорта pdf, письменного согласия на обработку персональных данных.

Целью проведения торгов является максимальное привлечение наибольшего количества претендентов в целях реализации земельного участка по наиболее выгодным для муниципального бюджета ценам, а наиболее доступный способ (электронная площадка) позволяет увеличить круг участников торгов, и, как следствие, повысить конкуренцию.

Однако комиссия Организатора торгов при реализации возложенных на нее полномочий в рамках рассмотрения поступившей заявки Ж. и имея возможность получить, а в рассматриваемом случае, - получив всю необходимую информацию, своими действиями фактически ограничила конкуренцию под надуманным предлогом.

Так, электронная форма заявки, представленной Ж. на участие в Аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка, тождественна по форме заявке, представленной в Извещении: содержатся одни и те же сведения о заявителе, к ней приложены копии документа, удостоверяющего личность заявителя и чек, подтверждающий внесение задатка на участие в Аукционе, а также письменное согласие на обработку персональных данных.

Таким образом, довод жалобы Заявителя о признании незаконным отклонения его заявки на участие в Аукционе вследствие непредставления им необходимых для участия в Аукционе документов или представления недостоверных сведений, подлежит удовлетворению, поскольку комиссией по проведению электронного аукциона по продаже земельных участков комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район нарушен пункт 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

В своей жалобе Заявитель также указал на нарушение Организатором торгов пункта 4 статьи 39.12 ЗК РФ, а именно на прекращение приема документов на участие в Аукционе ранее установленного законодателем срока.

Краткая информация об Аукционе:

Дата начала подачи заявок: 25.09.2023 в 09:00.

Дата окончания подачи заявок: 24.10.2023 в 18:00.

Дата рассмотрения заявок: 31.10.2023

Дата и время проведения Аукциона: 01.11.2023 в 11:00.

Начальная цена: 242 000 руб. (двести сорок две тысячи рублей 00 копеек).

Сумма задатка: 48 400 руб. (сорок восемь тысяч четыреста рублей 00 копеек).

Предмет Аукциона: лот № 2 – продажа земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, категория: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 71:23:040322:277, площадью 1 123 кв. м, расположенного по адресу: Тульская область, муниципальный район Ясногорский, сельское поселение Иваньковское, деревня Тепловка, земельный участок 4Г.

В соответствии с пунктом 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»).

Согласно требованиям пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать, помимо прочего, 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.

При этом пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ, установлено, что 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.

Согласно пункту 4.1 статьи 39.12 ЗК РФ срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать три рабочих дня с даты окончания срока приема документов.

В соответствии со статьей 190 ГК РФ установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало (статья 191 ГК РФ).

Организатор торгов установил срок окончания подачи заявок 24.10.2023 и определил дату проведения аукциона - 01.11.2023, тем самым нарушил предусмотренный пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ пятидневный срок.

При этом у Организатора торгов также были установленные законодательством 3 рабочих дня (25, 26, 27 октября 2023 года) на рассмотрение поступивших заявок, то есть нарушив предусмотренный пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ пятидневный срок, Организатор торгов также незаконно продлил срок рассмотрения заявок, поступивших на участие в Аукционе.

Следовательно, довод жалобы Заявителя о нарушении Организатором торгов требований пункта 4 статьи 39.12 ЗК РФ является обоснованным.

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.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Ж. (вх. № 8758-ИП/23 от 13.11.2023) на действия комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район при проведении торгов в форме электронного аукциона по продаже земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, категория: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 71:23:040322:277, площадью 1 123 кв. м, расположенного по адресу: Тульская область, муниципальный район Ясногорский, сельское поселение Иваньковское, деревня Тепловка, земельный участок 4Г (информационное сообщение № 22000159640000000275 от 20.09.2023, лот № 2) обоснованной.

2. Признать Организатора торгов – комитет имущественных и земельных

отношений администрации муниципального образования Ясногорский район нарушившим требования пункт 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Признать комиссию по проведению электронного аукциона по продаже земельных участков комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район нарушившей пункт 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать к комитету имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район, комиссии по проведению электронного аукциона по продаже земельных участков на электронной площадке «Сбербанк-АСТ» обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения Аукциона (информационное сообщение № 22000159640000000275, лот № 2) путем аннулирования Аукциона (лот № 2).

4. Передать материалы дела должностному лицу Тульского УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

2023-7122