

## РЕШЕНИЕ,

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Проект М»

Резолютивная часть решения оглашена «15» июня 2023

В полном объеме решение изготовлено «20» июня 2023 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) в составе:

заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии представителя ООО «Проект М» (далее - Заявитель)

В отсутствие представителя ГБУ ЛО «Фонд имущества ЛО» (далее – Организатор торгов), представителя Администрации муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее — Уполномоченный орган), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания комиссии.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ООО «Проект М», направленную письмом ФАС России от 29.05.2023 №04/41962/23 (вх. № 13369-ЭП/23 от 30.05.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – ГБУ ЛО «Фонд имущества ЛО» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 20 000 кв. метров, кадастровый номер 47:07:0723001:325, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, в районе пос. Мурино, производственная зона Мурино, квартал № 3, участок № 325 (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/> №21000024170000000065, лот №1), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение № 21000024170000000065 опубликовано на официальном сайте

Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов).

Предметом настоящего аукциона в электронной форме является право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 20 000 кв. метров, кадастровый номер 47:07:0723001:325, категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования – для строительства производственно-складского комплекса, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, в районе пос. Мурино, производственная зона Мурино, квартал № 3, участок № 325 (далее – Участок).

Срок аренды Участка – 10 (Десять) лет.

Начальная цена предмета аукциона (годовая арендная плата) – 4 534 000 (Четыре миллиона пятьсот тридцать четыре тысячи) рублей 00 копеек (отчет об определении рыночной стоимости ежегодной арендной платы объекта недвижимости, а именно: земельного участка с кадастровым номером 47:07:0723001:325, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, в районе п. Мурино, производственная зона Мурино, квартал № 3, участок № 325, № 0-17/23-1/3 от 26.04.2023).

Шаг аукциона – 136 020 (Сто тридцать шесть тысяч двадцать) рублей 00 копеек.

В доводах жалобы Заявитель указывает, что аукционная документация, а именно инструкция по заполнению заявки (далее - Инструкция) и форма заявки, составлены Организатором торгов с нарушением норм действующего законодательства. Согласно указанной инструкции не предоставляется возможным корректно заполнить заявку на участие в аукционе.

Аукцион проводится на основании постановления Администрации муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 26.04.2023 № 148 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, в районе пос. Мурино, производственная зона Мурино, квартал № 3, участок № 325, с кадастровым номером 47:07:0723001:325».

Информация о проведении Аукциона размещается в соответствии с требованиями [статей 39.11 - 39.13](#) Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее — Земельный кодекс).

Комиссия установила, что в соответствии с [подпунктом 7 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельный кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать 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. В свою очередь, земельным законодательством, в соответствии с которым проводится Аукцион, не регламентируются требования к форме заявке, к

информации, которая включается организатором торгов в такую форму заявки.

Пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, 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.

Таким образом, приведенные нормы в отношении формы заявки являются бланкетными, так как не содержат конкретных требований к составу и форме заявок.

В силу частей 1, 5 статьи 10 Гражданского кодекса не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке. Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются

Отсутствие законодательного регулирования требований к составу и форме заявок накладывается на Организатора торгов дополнительную ответственность.

Действуя разумно и добросовестно, имея целью привлечь наибольшее количество участников торгов, реализовать права аренды земельного участка по наиболее высокой цене, Организатор торгов, устанавливая требования к форме, составу, порядку подачи заявки на участие в торгах, должен руководствоваться объективными критериями.

Извещение №21000024170000000065 о проведении аукциона содержит форму заявки, а также Инструкцию.

В инструкции указано, что «Во исполнение пункта 7 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а также части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), Организатором торгов устанавливаются сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядка ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ, для участия в аукционе заявителю следует представить в установленный в извещении о проведении аукциона срок заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для

возврата задатка, при этом форма заявки устанавливается Formой №1 «Заявка на участие в торгах в электронной форме», а также настоящей инструкцией по заполнению заявки на участие в торгах по установленной форме».

Комиссией установлено, что в Инструкции содержится Форма №1 к Инструкции, согласно которой участники заполняют заявку на участие в аукционе.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме от 02.06.2023 было подано 4 заявки, 3 заявки были отклонены, в том числе заявка Заявителя, и одна заявка была допущена до участия в торгах. Заявителю было отказано в допуске к участию в аукционе на основании [подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12](#) ЗК РФ в связи с непредставлением заявки на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме.

Заявитель поясняет, что заполнение заявки на участие в аукционе в соответствии с требованиями данной Инструкции не представляется возможным, формулирование требований к ее заполнению подобным образом, направлено на ограничение конкуренции, поскольку провоцирует участника торгов на совершение ошибок при заполнении заявки.

Заявитель со своей стороны осуществил все зависящие от него меры, направленные на участие в торгах, в том числе направил заявку на участие в них по форме, а также перечислил задаток. Исходя из вышеизложенного, последствием необеспечения Организатором торгов ясности и определенности в правилах заполнения формы заявки на участие в торгах явилось формальное отклонение заявок участников торгов, в том числе заявки Заявителя.

Комиссией установлено, что форма и содержание указанной Инструкции, лишены логического смысла, структурированности (сплошной текст на 78 листах без отступов и абзацев), последовательности (хаотично разбросанные номера строк, граф, сведений) и способно ввести в заблуждение участника торгов, спровоцировав его на совершение ошибок при заполнении заявки.

Формальное несоответствие заявки установленному требованию аукционной документации, которое не отвечает принципам ясности и определенности, не может являться безусловным основанием для отклонения заявки участника.

Данная позиция отражена в Постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 13.12.2022 №Ф07-18207/2022 по делу №А56-109112/2021.

При определении порядка проведения аукциона, в том числе определении правил подачи заявки и проверке их соблюдения, организатор аукциона должен строго следовать целям проведения торгов, соблюдать такие принципы добросовестной конкуренции, как публичность, открытость и прозрачность, а также требования статьи 17 Закона N 135-ФЗ, запрещающей совершение любых действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

Таким образом, допущенный Организатором торгов отказ в допуске Заявителя к участию в спорном аукционе не отвечает принципам равноправия и соперничества хозяйствующих субъектов, противоречит требованиям части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, ограничивает количество участников

торгов, тем самым ограничивая конкуренцию.

Требования о заполнения заявки в установленной Организатором торгов форме, являются препятствием для подачи заявки на участие в аукционе для претендентов, создают административный барьер участия в торгах и нарушают императивный запрет на совершение действий, ограничивающих конкуренцию, что нарушает часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

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](#) данного Федерального закона.

На момент рассмотрения жалобы, по итогам проведения аукциона договор не заключен, в связи с этим у Комиссии имеются основания для выдачи организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Проект-М» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов – ГБУ ЛО «Фонд имущества ЛО» нарушение пункта 7 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, [подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12](#) ЗК РФ и части 1 статьи 17 от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Выдать ГБУ ЛО «Фонд имущества ЛО» обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.