

РЕШЕНИЕ

по уведомлениям № 061/10/18.1-2045/2020 и 061/10/18.1-2090/2020

28.10.2020 г.

г. Ростов - на - Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

рассмотрев жалобы ООО «Фирма «Кристина» СЗ» и ООО «ВЕГА» на действия организатора торгов – ООО «Право торг» и оператора электронной площадки – ООО «ТендерСтандарт», допущенные при организации и проведении аукциона в электронной форме на сайте <https://www.arest.tenderstandart.ru> на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр. Ленина, Октябрьский р-н; кадастровый номер земельного участка: 61:44:0081630:1003; площадь: 6000 кв. м, на сайте www.torgi.gov.ru № 090920/19975130/01, лот № 1,

в присутствии представителей Заявителя 1 - <...> и представителя Заявителя 2 – <...>,

в отсутствие иных лиц, надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения настоящей жалобы, при рассмотрении настоящего дела велась аудиозапись заседания.

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 14.10.2020г. поступили жалобы Заявителя 1 и Заявителя 2 на действия организатора торгов ООО «Право-торг» (далее – Организатор торгов) и оператора электронной площадки – ООО «ТендерСтандарт» (далее – оператор электронной площадки), допущенные при проведении электронных торгов в форме открытого аукциона, размещенного на сайте <https://www.arest.tenderstandart.ru>.

Предмет торгов: лот №1: право аренды земельного участка из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр. Ленина, Октябрьский р-н; кадастровый номер земельного участка: 61:44:0081630:1003; площадь: 6000 кв. м., разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома), начальная цена – 476 957 рублей (далее – Торги).

Заявители указывают, что при проведении Торгов ограничен доступ к подаче заявок по более высоким ценовым предложениям по предмету торгов и в нарушение земельного законодательства РФ Торги проведены в электронной

форме.

В этой связи, Ростовским УФАС России вынесены уведомления №№ 061/10/18.1-2045/2020 и 061/10/18.1-2090/2020 о поступлении жалоб и приостановлении торгов до рассмотрения жалоб по существу. Рассмотрение жалоб назначено на 22.10.2020г.

В ответ на вышеуказанные уведомления о поступлении жалоб Организатор торгов представил письменные пояснения, согласно которым нарушений при организации и проведении Торгов допущено не было.

Оператор электронной площадки представил пояснения, согласно которым сообщил, что сбоев на сайте <https://www.arest.tenderstandart.ru> не было.

22.10.2020г. Комиссией Ростовского УФАС России рассмотрение жалоб по существу перенесено на 28.10.2020г.

Заслушав пояснения представителей Заявителей, изучив представленные на рассмотрение жалоб материалы, Комиссия Ростовского УФАС России пришла к следующим выводам.

1. Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентирован положениями статей 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

Согласно п. 18 ст. 39.11 Земельного кодекса 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").

В силу п. 17 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Согласно ч. 19 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

Таким образом, применительно к аукциону по продаже права аренды земельного участка определение победителя торгов осуществляется посредством состязательности между участниками аукциона, в результате которой и формируется наиболее выгодная для организатора торгов максимальная цена за объект торгов.

Допуск к участию в торгах претендентов, выполнивших в установленный срок необходимые для участия в аукционе требования, позволяет расширить круг участников аукциона, соответствует целям торгов по продаже права аренды имущества, находящегося в публичной собственности, способствует добросовестной конкуренции между участниками и, как следствие, повышению размера цены за объект торгов.

Из представленных в материалы дела документов и пояснений следует:

09.09.2020г. Организатором торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 090920/19975130/01 о проведении Торгов, согласно которому заявки на участие в Торгах подаются в электронной форме посредством системы электронного документооборота на сайте в сети Интернет по адресу: <http://arest.tenderstandart.ru>.

09.09.2020г. Организатором торгов в печатном издании №37 (1349) «Ростов официальный» размещено извещение о проведении Торгов.

Также, Организатором торгов на сайте <https://www.arest.tenderstandart.ru> размещено извещение №1387 о проведении Торгов.

12.10.2020г. Организатором торгов составлен протокол об определении участников торгов, согласно которому на участие в Торгах допущено 8 заявок: Свириденко А., ООО «ТехАвиаМетиз», Максимова О., Эбель Д., ООО «Фирма «Кристина» СЗ», ООО «ТА «АТЛАС МИРА», ООО «ВЕГА», ООО «Стройжилсервис».

12.10.2020г. Организатором торгов составлен протокол о результатах открытых торгов, согласно которому участие в Торгах приняли 8 участников. Победителем торгов признана Свириденко А. как подавшая в 12:19:01 (МСК) последнее предложение по предмету торгов в размере 1 922 136, 71 руб.

Из жалобы Заявителя 1 следует, что при проведении Торгов, процесс подачи заявки Заявителя 1 осуществлялся в присутствии временно исполняющего обязанности нотариуса Ростовского-на-Дону нотариального округа Ларионова Д.А. (далее – нотариус), с выполнением им соответствующих нотариальных действий для фиксации доказательств, в результате, которого составлен протокол осмотра №61АА7573559. Как пояснил Заявитель 1, он обратился к нотариусу, так как имелись основания полагать, что представление доказательств впоследствии станет невозможным или затрудненным (информация может быть случайно или намерено удалена в любое время после получения третьими лицами сведений о намерении заявителя использовать ее в качестве доказательств, ввиду ее нахождения в сети Интернет).

Согласно жалобе Заявителя 1, при проведении Торгов с 12:15 (МСК) Заявитель 1 не имел возможности подать заявку с более высоким ценовым предложением по предмету торгов.

Согласно статье 102 Основ законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 (далее — Основы о нотариате) по просьбе заинтересованных лиц нотариус обеспечивает доказательства, необходимые в случае возникновения дела в суде или административном органе, если имеются основания полагать, что представление доказательств впоследствии станет невозможным или затруднительным.

В соответствии со статьей 103 Основ о нотариате в порядке обеспечения доказательств нотариус допрашивает свидетелей, производит осмотр письменных и вещественных доказательств, назначает экспертизу.

Обеспечение доказательств без извещения одной из сторон и заинтересованных

лиц производится лишь в случаях, не терпящих отлагательства, или когда нельзя определить, кто впоследствии будет участвовать в деле.

В частности, нотариусом зафиксировано в протоколе осмотра, что с момента подачи заявки (с 12:15 (МСК)) с ценовым предложением на участие в Торгах 1 793 358,32 рублей страница <https://www.arest.tenderstandart.ru> выдавала ошибку и не работала.

При этом, до начала подачи заявки с ценовым предложением Заявителя 1, нотариусом произведен осмотр: компьютера, подключения к сети Интернет, работы на странице <https://www.arest.tenderstandart.ru>.

Таким образом, Комиссия Ростовского ФАС России приходит к выводу о том, что у Заявителя 1 отсутствовала возможность подать заявку с более высоким ценовым предложением о предмете торгов.

Также, нотариусом составлено дополнение к протоколу осмотра, из которого следует, что Заявитель 1 обращался в службу технической поддержки с жалобой о неработающей странице <https://www.arest.tenderstandart.ru> после подачи в 12:15 (МСК) заявки с ценовым предложением по предмету торгов. В результате обращения Заявителя 1 ошибка не была устранена.

В материалы дела Заявитель 2 также представил доказательства обращения в службу технической поддержки с жалобой о неработающей странице <https://www.arest.tenderstandart.ru> после подачи в 12:16 (МСК) заявки с ценовым предложением по предмету торгов. В результате обращения Заявителя 2 ошибка не была устранена.

Таким образом, при проведении Торгов Заявители ограничены в подаче заявок по более высоким ценовым предложениям по предмету торгов, следовательно, нарушены п.п.17, 19 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Основным принципом аукциона является состязательность между участниками торгов. Победителем аукциона признается лицо, выигравшее аукцион в соответствии с его правилами и предложившее более высокую цену за предмет торгов. Коммерческий смысл аукциона состоит в том, что максимальная цена на предмет торгов устанавливается путем непосредственной конкуренции участников торгов, одновременно присутствующих в месте проведения аукциона.

В целях обеспечения максимального количества участников на Организатора торгов возложена обязанность обеспечить равный доступ всех лиц к участию в торгах.

Кроме того, Организатор торгов обязан обеспечить свободный и бесплатный доступ к информации о проведении торгов, возможность представления заявки на участие в торгах и принять участие в торгах.

Комиссия Ростовского УФАС России отмечает, что в данном случае Организатор торгов, ввиду отсутствия предусмотренного действующим законодательством порядка проведения аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, злоупотребил своими правами при предоставлении земельных участков в аренду на Торгах, выбрав электронную

форму проведения торгов и площадку, которая не обеспечила беспрепятственное проведение торгов для участников при подаче ценовых предложений по предмету торгов, что безусловно создает опасность при предоставлении в аренду государственного имущества по заниженной цене, так как потенциальных участников ограничили в подаче ценовых предложений по предмету торгов.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия Ростовского УФАС России считает данный довод жалобы обоснованным.

2. Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентирован положениями статей 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

Статья 39.13 Земельного кодекса РФ «Аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме» регламентирует порядок проведения аукциона в электронной форме.

В соответствии с п. 7 ст. 34 Федерального закона от 23 июня 2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» положения ст. 39.13 Земельного кодекса РФ применяются со дня вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков и аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В настоящее время порядок проведения аукционов в электронной форме не установлен.

Следовательно, в настоящее время проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ. Аналогичная позиция содержится в письме Минэкономразвития России от 02.07.2015 № Д23и-3072, а также в Постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2020г. по делу А32-28688/2019.

В этой связи, у Организатора торгов отсутствовали основания для проведения Торгов в электронной форме. Несмотря на это, Организатор торгов в опубликованном извещении о проведении Торгов указал электронную форму Торгов.

Таким образом, Организатор торгов нарушил п. 7 ст. 34 Федерального закона от 23 июня 2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Также, Комиссия Ростовского УФАС России отмечает, что раннее предмет торгов выставлялся на другой электронной торговой площадке ООО «Эксперт» и данные

торги были отменены по причине сбоя на данной площадке. Данное обстоятельство подтверждается решением Ростовского УФАС России по делу № 061/10/18.1-1861/2020.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия Ростовского УФАС России считает данный довод жалобы обоснованным.

3. Согласно ч. 17 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) заказчика, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с п. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса 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.

Комиссией Ростовского УФАС России установлено, что протокол от 12.10.2020г. об определении участников торгов, подписанный Организатором торгов, не содержит сведения о внесенных задатках, следовательно, Организатор торгов нарушил п. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

В силу подп. 2 п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. В протоколе указывается, в том числе предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка.

Комиссией Ростовского УФАС России установлено, что протокол от 12.10.2020г. о результатах проведения торгов, подписанный Организатором торгов, не содержит сведения о местоположении и площади земельного участка, следовательно, Организатор торгов нарушил подп. 2 п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 данного закона.

Согласно ч. 2 ст. 1 ФЗ «О защите конкуренции», целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В целях недопущения исключения конкуренции при проведении Торгов, Комиссия Ростовского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи Организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения Торгов.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ч. 1 ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Фирма «Кристина» СЗ» обоснованной.
2. Признать жалобу ООО «ВЕГА» обоснованной.
3. Признать Организатора торгов нарушившим п. 9, подп. 2 п. 15, п. 17, п. 19 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, ч. 7 ст. 34 Федерального закона от 23 июня 2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
4. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов, а именно: аннулировать Торги.
5. Рассмотреть вопрос о привлечении виновного должностного лица Организатора торгов к административной ответственности, предусмотренной ст. 7.32.4 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

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