

Уведомление о поступлении жалобы и
о приостановлении торгов

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания» (вх. № 17685/23 от 27.09.2023 г., № 17858-ЭП/23 от 29.09.2023 г.), перенаправленная из ФАС России, на действия организатора торгов администрации Мошковского района Новосибирской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договоров купли-продажи земельных участков (Лот № 1 - Земельный участок с кадастровым номером <...>, местоположение: <...>. Разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства. Обременения отсутствуют. Ограничения использования земельного участка не установлены; Лот № 2 – <...>. Разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства. Обременения отсутствуют. Ограничения использования земельного участка не установлены; Лот № 3 – Земельный участок с кадастровым номером <...>. Разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства. Обременения отсутствуют. Ограничения использования земельного участка не установлены; Лот № 4. Земельный участок с кадастровым номером <...>, местоположение: <...>. Разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства. Обременения отсутствуют. Ограничения использования земельного участка не установлены; Лот № 5 – <...>. Разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства. Обременения отсутствуют. Ограничения использования земельного участка не установлены (сообщение № 21000022410000000053 на сайте <...>).

Заявитель сообщает следующее.

Проведение указанных торгов является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При проведении указанных торгов организатором администрацией Мошковского района Новосибирской области были допущены следующие нарушения.

Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» было незаконно отказано в признании участником аукциона по основанию, предусмотренному ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ, в соответствии с протоколами определения участников аукционов от 08.09.2023 г.

При этом в указанных протоколах отсутствуют пояснения, какое именно нарушение указанной нормы послужило причиной отказа ООО «УК» в признании участником аукциона.

В устной беседе представители организатора торгов сослались на непредставление ООО «УК» документов, подтверждающих внесение задатка. При этом организатор торгов в аукционной документации подтверждает получение от ООО «УК» задатка по всем пяти лотам в размере 100 % от начальной цены. Таким образом, отказ ООО «УК» в признании участником аукциона осуществлен организатором торгов по формальным основаниям с единственной целью искусственно ограничить круг участников торгов и снизить цену продажи земельных участков.

Аналогичный спор был предметом рассмотрения Арбитражного суда Западно-Сибирского округа (дело № А45-22584/2017), который в постановлении от 10.05.2018 г. указал следующее.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 - 39.13, 39.18 Земельного кодекса.

Из пункта 1 статьи 39.12 названного Кодекса следует, 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.

Пункт 2 статьи 39.12 Земельного кодекса предусматривает, что предоставление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.12 Земельного кодекса заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе в случаях непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (подпункт 1); непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (подпункт 2).

Таким образом, возложение на участников аукциона обязанности по внесению задатка и документального подтверждения, данного факта направлено на определение платежеспособности претендента и серьезности его намерений, а также обеспечение исполнения аукционной комиссией факта по проверке поступления денежных средств на счет организатора с целью решения вопроса о допуске к участию в аукционе.

...с учетом изложенного и принимая во внимание осведомленность организатора аукциона на момент определения участников о зачислении на его счет суммы задатка от <...>, у аукционной комиссии администрации оснований для отклонения ее заявки не имелось. Формальный подход к решению вопроса о допуске лиц к участию в аукционе не отвечает интересам собственника реализуемого имущества, искусственно сужает круг реальных покупателей и цену продажи.

Данными действиями организатора торгов, противоречащими статьям 39.11 - 39.13, 39.18 Земельного кодекса РФ, статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» были нарушены права и законные интересы заявителя ООО «УК».

Целью проведения торгов является максимальное привлечение наибольшего количества претендентов в целях реализации земельного участка по наиболее выгодным для муниципального бюджета ценам. В то время как необоснованный отказ в допуске к участию в торгах не приводит к достижению цели их проведения, в том числе по причине уменьшения круга участников торгов, и как следствие к ограничению, устранению конкуренции.

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

Вышеуказанные нарушения Порядка проведения торгов противоречат требованиям ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которой при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

Целью указанного аукциона является привлечение всех заинтересованных лиц и получение администрацией максимальной цены за пользование муниципальной собственностью, оспоренное требование к заявителям на участие в аукционе привело к ограничению участников спорной конкурентной процедуры, что запрещено положениями части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного организатору торгов **администрации Мошковского района Новосибирской области** надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 05.10.2023 года** документы и

сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **06.10.2023 года в 12-00 часов** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 1004.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность).

Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган *не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.*

Уведомляем о возможности рассмотрения жалобы путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении жалобы Новосибирским УФАС России посредством ВКС следует пройти по ссылке:

<https://cdto05.digital.gov.ru/c/0109264544> и ожидать сеанса связи.

Наличие включенных видеокamеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте fo54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении жалобы в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания)

направлении на электронную почту to54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лица, участвующего в рассмотрении жалобы или его представителя, жалоба может быть рассмотрена в отсутствие указанного лица.

При этом представители лица вправе участвовать при рассмотрении жалобы лично. Рассмотрение состоится по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, этаж 10, каб. 1004, регистрация в кабинете 1016, этаж 10.