

РЕШЕНИЕ

по делу № 049/10/18.1-243/2024

«16» августа 2024 г.
Магадан

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии:

- заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии:

-ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного законодательства;

ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного законодательства;

в отсутствие представителей:

-организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Сусуманского муниципального округа Магаданской области,

-заявителя – Т. К. Г., надлежащим образом уведомленных о дате и времени заседания Комиссии,

рассмотрела жалобу Т.К.Г. (рег.№ 3225/24 от 02.08.2024) на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Сусуманского муниципального округа Магаданской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Магаданской области, Сусуманском районе, г. Сусуман, район совхоза «Сусуман», с разрешенным использованием «хранение автотранспорта» (реестровый номер извещения № 22000028800000000065, лот 1).

В жалобе заявитель указывает на неправомерное отклонение заявки.

Информация о поступившей жалобе 02.08.2024 размещена на официальном сайте Федеральной антимонопольной службы «База решений и правовых актов» <https://br.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении

торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Изучив представленные документы и материалы, руководствуясь положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Магаданского УФАС России

УСТАНОВИЛА:

1. 26.06.2024 организатором торгов - Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Сусуманского муниципального округа Магаданской области (далее- КУМИ) на официальном сайте РФ torgi.gov.ru размещено извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Магаданской области, Сусуманском районе, г. Сусуман, район совхоза «Сусуман», с разрешенным использованием «хранение автотранспорта» (реестровый номер извещения № 22000028800000000065, лот 1).

Дата начала срока подачи заявок - 27.06.2024, дата окончания срока подачи заявок - 26.07.2024.

Дата проведения торгов: 31.07.2024.

Согласно информации, предоставленной КУМИ, всего на участие в публичных торгах поступило три заявки от следующих лиц: ТК.Г., Н. И.А., ИП У. А.С.

Заявке Ту. К.Г. присвоен номер 370982/500555.

Согласно протоколу о признании претендентов участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 30.07.2024 все заявки участников отклонены аукционной комиссией организатора торгов, на основании ч.8 ст.39.12 ЗК РФ, в связи с непредоставлением необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

Как следует из доводов жалобы и дополнительных пояснений Туманина К.Г., организатором торгов заявка отклонена неправомерно. По мнению заявителя, в составе заявки им была представлена вся исчерпывающая и достоверная информация согласно форме заявки, представленной на электронной площадке организатором. Задаток был им внесен, о чем оператор электронной площадки уведомил организатора торгов. Денежные средства находились на аналитическом счету заявителя, до момента рассмотрения заявки. Наличие заблокированных средств на аналитическом счете являлось заключением соглашения с электронной площадкой о гарантийном обеспечении, которое и должно было являться подтверждением внесения задатка, данные сведения должны быть переданы организатору торгов в электронной форме. Поскольку блокирование задатков осуществлялось оператором торговой площадки,

предоставление им организатору торгов сведений о поступлении задатка является предоставлением документов, подтверждающих внесение задатка.

Как следует из пояснений КУМИ от 06.08.2024, ни одна заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме не соответствовала требованиям п. 1 ч.8 ст.39.12 ЗК РФ, так как в составе заявок всех участников, в том числе Туманина К.Г., отсутствуют документы, подтверждающие внесение задатка. При этом в соответствии с п.18 Извещения о проведении электронного аукциона к заявке на участие прилагаются:

-копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

-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;

-документ, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с п.19 Извещения, заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

-непредставление необходимых для участия в аукционе в электронной форме документов или представление недостоверных сведений;

-не поступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

-подача заявки лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами не имеет права быть участником и приобрести земельный участок в аренду.

-наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона.

По мнению организатора торгов, заявка Туманина К.Г. аукционной комиссией отклонена правомерно.

2. Публичные торги на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, производится в порядке, предусмотренном Земельным Кодексом Российской Федерации.

Согласно 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 части 2 статьи 39.6 настоящего Кодекса.

В силу пункта 8 части 21 статьи 39.11 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.

Порядок 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, установлен статьей 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы: заявка на участие в аукционе; копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); 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; документы, подтверждающие внесение задатка.

Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке (пункт 2 статьи 39.12 ЗК РФ).

Согласно части 6 статьи 39.13, пункту 4 части 1 статьи 39.12 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 пунктах 2 - 4 части 1, части 1.1 статьи 39.12 названного Кодекса. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в том числе, документы, подтверждающие внесение задатка.

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 (часть 4 статьи 39.12 ЗК РФ).

В соответствии с частью 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе в случаях непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений, непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (пункты 1, 2).

Для обеспечения доступа к участию в аукционе физическим и юридическим лицам, желающим приобрести земельный участок (далее - претенденты) необходимо пройти процедуру регистрации на электронной площадке.

Для участия в аукционе претенденты подают заявку (образец которой приведен в Приложении № 1 путем заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой части электронной площадки, с приложением электронных образов следующих документов: 1) заявка на участие в аукционе по установленной 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.

Подача заявки осуществляется только посредством интерфейса электронной площадки <https://i.rts-tender.ru> (торговая секция «Торги по приватизации, аренде и продаже имущества») из личного кабинета претендента. Типовая форма заявки на участие в электронном аукционе размещена на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов:

www.torgi.gov.ru/new. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе. Заявки подаются на электронную площадку, начиная с даты и времени начала приема заявок до даты и времени окончания приема заявок, указанных в информационном сообщении. Заявки с прилагаемыми к ним документами, поданные с нарушением установленного срока, а также заявки с незаполненными полями, программными средствами на электронной площадке не регистрируются.

В процедуре электронных торгов блокировка средств осуществляется автоматически, при подаче заявки на участие в аукционе на сумму задатка. Без необходимых средств на балансе подача заявки технически невозможна.

В соответствии с извещением о проведении торгов для участия в аукционе в электронной форме претендент вносит задаток в размере 20% от начальной цены, указанной в извещении о проведении аукциона в электронной форме.

Оператор программными средствами осуществляет блокирование денежных средств в сумме задатка в момент подачи заявки на участие (при их наличии на лицевом счете претендента на ЭТП). Если денежных средств на лицевом счете претендента недостаточно для осуществления операции блокирования, то в день определения участников организатору торгов направляется информация о непоступлении оператору задатка от такого претендента.

В случае отсутствия (не поступления) в указанный срок суммы задатка, обязательства претендента по внесению задатка считаются неисполненными и претендент к участию в аукционе в электронной форме не допускается.

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 являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме на условиях настоящего извещения.

Денежные средства, внесенные участниками аукциона в качестве задатка для участия в торгах, поступают на счет оператора ЭТП, соответственно, возврат таких средств тоже осуществляется непосредственно оператором ЭТП.

При этом **функционал ЭТП не позволяет подать заявку без внесения денежных средств на счет оператора ЭТП, следовательно, факт подачи заявки заявителем однозначно свидетельствует о внесении последним денежных средств в качестве обеспечения заявки.**

Как следует из пояснений ООО «РТС-тендер» (рег. № от 15.08.2024), информация о наличии/отсутствии блокировки задатка была доступна организатору торгов при рассмотрении им заявок. Согласно приложенному к пояснениям скриншоту просмотра заявки № 370982 участника Туманина К.Г. (номер процедуры

22000028800000000065) денежные средства в размере задатка 19,38 рублей заблокированы на счету участника 26.07.2024 в 09:00 на время проведения процедуры.

Следовательно, если организатору торгов от оператора электронной площадки поступает информация о внесении заявителем задатка, то требование о предоставлении документа, подтверждающего внесение задатка, считается исполненным.

Так как блокирование задатка осуществлялось оператором электронной площадки, то предоставление им от имени участника организатору торгов соответствующей информации в электронном виде считается предоставлением документов, подтверждающих внесение задатка.

Данная правовая позиция сформирована и поддерживается практикой территориальных органов, а также изложена в судебных актах по делам №А60-34636/2023, №А60-71189/2023.

Таким образом, комиссия организатора торгов при рассмотрении заявок, владела всей необходимой информацией для допуска к участию в торгах, в том числе сведениями о внесении задатка, следовательно, довод жалобы о неправомерном отклонении заявки на участие в аукционе нашел свое подтверждение.

При таких обстоятельствах, основание отклонения, указанное организатором аукциона и недопуск участника к участию в аукционе является незаконным, при этом, поскольку блокирование задатков осуществлялось оператором электронной площадки, предоставление им организатору торгов документа о поступлении задатков можно считать предоставлением документов, подтверждающих внесение задатка.

Исходя из положений пункта 4 части 1 статьи 1 ЗК РФ, одним из принципов регулирования земельного законодательства является обеспечение участия граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю.

Целью проведения торгов является привлечение максимального количества заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом власти максимальной цены за объект торгов. 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, способствует добросовестной конкуренции между участниками и, как следствие, повышению размера арендной платы.

Неправомерно не допустив заявителя к участию в аукционе, организатор аукциона нарушил требования подпункта 1 части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах Комиссия Магаданского УФАС России приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы.

На основании изложенного, в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Магаданского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Т. К. Г. на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Сусуманского муниципального округа Магаданской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Магаданской области, Сусуманском районе, г. Сусуман, район совхоза «Сусуман», с разрешенным использованием «хранение автотранспорта» (реестровый номер извещения № 22000028800000000065, лот 1) обоснованной.

2. Признать организатора торгов – Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Сусуманского муниципального округа Магаданской области нарушившим пункт 1 части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса.

3. Обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов, организатору торгов не выдавать в связи с признанием аукциона несостоявшимся.

4. Передать материалы дела должностному лицу управления для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение Комиссии Магаданского УФАС России может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии: .

Члены комиссии: .

.