

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы

" ... "

Дело № 021/10/18.1-824/2021 г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 12 августа 2021 года

Решение изготовлено в полном объеме 17 августа 2021 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по контролю в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 02.08.2021 №87 в составе:

в присутствии представителей от:

организатора торгов – Администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики – "...", представителя по доверенности,

заявителя – "..."

рассмотрев жалобу "..." на действия организатора торгов - Администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении аукциона на право заключения аренды земельных участков в соответствии с аукционной документацией изв. № 210621/0068395/02, в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 02.08.2021 обратился "..." с жалобой на

действия организатора торгов - Администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении аукциона на право заключения аренды земельных участков в соответствии с аукционной документацией изв. № 210621/0068395/02.

В жалобе "... " указывает, что в нарушение требований статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации организатором торгов неправомерно сокращен срок принятия документов для участия в аукционе по всем 10 лотам.

Кроме того, Администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики "... " возвращен задаток в сумме 3 380, 00 руб. по лоту №7, что свидетельствует о нарушении в действиях организатора торгов требований пункта 21 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, заявитель просит вынести решение об отмене протоколов, составленных при проведении торгов, и продлении срока приема заявок на участие в аукционе путем внесения изменений в извещение о проведении аукциона, а также истребовать у организатора торгов документ, подтверждающий движение по счету о внесении задатков всех участников аукциона от 23.07.2021.

Представитель организатора торгов пояснила, что возврат задатка "... " в сумме 3 380 руб. по лоту №7 произошел в результате технической ошибки бухгалтера, с нарушением в части установления срока приятия документов не согласилась.

21.06.2021 в 17час. 05 мин. организатором торгов – Администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 210621/0068395/02 о проведении аукциона на право заключения аренды земельных участков в соответствии с аукционной документацией.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства регламентирован статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения

информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Чувашским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Чувашского УФАС России <https://chuvashia.fas.gov.ru/>.

Основопологающим законом при проведении рассматриваемого аукциона является Земельный кодекс Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ).

Согласно [статьям 39.3, 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

[Статьями 39.11, 39.12](#) ЗК РФ введен единый порядок, используемый при

предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

Порядок и процедура проведения торгов по продаже и аренде земельных участков регламентируется статьей 39.12 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики вынесено Постановление № 363 от 21.06.2021 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности» по 10 земельным участкам (10 лотов).

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 N 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" информация о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности размещается на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт).

21.0.2021 на официальном сайте Организатором торгов опубликовано извещение N 210621/0068395/02 о проведении аукциона по 10 лотам.

Дата и время начала приема заявок: с 21 июня 2021. в рабочие дни (п.6.1.2 Извещения).

Дата и время окончания приема заявок: 21 июля 2021г. 17 час. 00 мин. (п.6.1.3).

Место, дата и время определения Участников аукциона: 429570, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 47, каб. 311, 22 июля 2021г. 11 час. 00 мин. (п. 6.2).

Дата и время начала аукциона: 23 июля 2021г в 11 час. 00 мин. (п. 6.5).

По доводу заявителя о том, что организатор торгов нарушил требования Земельного кодекса РФ, регулирующие срок подачи заявок на участие в аукционе, установленный статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, Комиссия установила следующее.

Проведение 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 регламентировано статьей 39.12 ЗК РФ.

Согласно пункту 4 статьи 39.12 ЗК РФ 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 [ст. 190](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - 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.

В соответствии со [ст. 191](#) ГК РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

[Статьей 194](#) ГК РФ установлено, что если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Однако если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции.

Согласно извещению № 210621/0068395/02:

- дата и время начала приема заявок установлена - 21.06.2021 в 08 час. 00 мин.

- дата и время окончания приема заявок - **21.07.2021 в 17 час. 00 мин.**

- дата и время проведения аукциона установлена - **23.07.2021 в 11 час. 00 мин.**

Период с 21.07.2021 года до 23.07.2021 года составляет два дня. В случае если этот период превышал бы пять дней, то такие обстоятельства

свидетельствовали бы о том, что прием заявок окончен ранее чем за пять дней до даты проведения аукциона. Так как период с 21.07.2021 года по 23.07.2021 года составляет два дня организатором торгов соблюден срок, установленный [ч. 4 статьи 39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, довод заявителя является необоснованным.

По доводу заявителя о несвоевременности поступления задатков участников торгов, Комиссия установила следующее.

Согласно пункту 1 статьи 39.12 ЗК РФ 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.

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

В извещении о проведении торгов указано, что для участия в аукционе заявители предоставляют следующие документы: 1) заявку 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 6.8).

В соответствии с подпунктом 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ Заявитель не

допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе. Аналогичное условие содержится и в п. 6.8 Извещения.

Согласно пункту 6.2 извещения о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности место, дата и время определения участников аукциона определено: 429570, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 47, каб. 311, **22 июля 2021 года 11 час. 00 мин.**

В соответствии с п.6.9 извещения, заявители обеспечивают поступление задатков в срок не позднее: 21 июня 2021г.

Таким образом, в силу подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ и на основании положений статей 2, 4 Федерального закона от 03.06.2011 № 107-ФЗ «Об исчислении времени» на 00 час. 00 мин 00 сек. 22.07.2021 задатки, внесенные участниками аукциона, должны быть на счету организатора торгов по указанным в извещении реквизитам. Аналогичный вывод содержится в постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 26.02.2018 по делу N А74-9773/2017.

Однако, в ходе рассмотрения материалов жалобы, представленных организатором торгов на рассмотрение Комиссии, в частности документа «Выписка из лицевого счета для учета операций со средствами, поступающими во временное распоряжение получателя бюджетных средств № 05153001890» установлено, что 12 задатков оплачены участниками торгов только 22.07.2021, а также 11 задатков из оплаченных 21.07.2021, проведены казначейством и зачислены на счет организатора торгов только 22.07.2021.

Следовательно, исходя из представленных в материалы дела доказательств, на дату рассмотрения заявок, оплаченные задатки ряда допущенных к участию в торгах участников, отсутствовал на счете организатора торгов.

Таким образом, участники, не обеспечившие поступление задатка в установленный срок, в силу подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ не подлежали допуску к участию в торгах.

Однако, протокол рассмотрения заявок от 22.07.2021, содержит информацию о допуске всех подавших заявки лиц к дальнейшей процедуре торгов.

Вышеуказанные действия комиссии, нарушают требования пункта 2 ч. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ и содержат признаки состава

административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена ч. 6 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Довод жалобы признается обоснованным.

По доводу заявителя о том, что в нарушение пункта 21 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации Администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики "... " возвращен задаток в сумме 3 380 руб. по лоту №7, Комиссия установила следующее.

Согласно части 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

В течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем. (часть 18 статьи 39.12 ЗК РФ).

Согласно пункту 21 статьи 39.12 ЗК РФ задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, **засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.**

Согласно протоколу о результатах аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене по аренде земельного участка по лоту № 7 от 23.07.2021 победителем лота №7 признан "...", с предложением размера годовой арендной платы земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика, р-н Мариинско-Посадский, с/пос. Большешигаевское, кадастровый № 21:16:121004:372, площадью 21875 кв.м в 35 016 руб. (тридцать пять тысяч шестнадцать) руб. 80 коп.

Материалами жалобы подтверждается, что внесенный "... " задаток по лоту № 7 в нарушение требований п. 21 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ был возвращен организатором торгов после признания "... " победителем торгов.

Вышеуказанные действия содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Довод жалобы признается обоснованным.

В ходе заседания Комиссии 12.08.2021, "... " заявлено ходатайство о проверке возврата задатков всем победителям торгов.

Комиссия Чувашского УФАС России, рассмотрев данное ходатайство, приняла решение об его отклонении по следующему основанию.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Представитель организатора торгов на заседании Комиссии признал, что возврат задатка "... " был произведен ошибочно. Доказательств обратного в материалах дела не имеется.

"..." в свою очередь не представлено доказательств, каким образом возврат задатков победителям по остальным лотам, нарушает его права или законные интересы.

Заявитель как податель жалобы в антимонопольный орган и лицо, участвующее в деле, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях заказчика нарушений, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в [постановлении](#) от 29.03.2011 N 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время "баланс" означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав ([п. 3 ст. 1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения ([п. 4 ст. 1](#) ГК РФ) и злоупотребления правом ([п. 1 ст. 10](#) ГК РФ).

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Подпунктом а) пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции установлено, что Антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене

протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 и пункта 3.1. части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции Комиссия Чувашского УФАС России,

решила:

1. Признать жалобу "... " (вх. № 8134/21 от 02.08.2021) на действия организатора торгов - Администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении аукциона на право заключения аренды земельных участков в соответствии с аукционной документацией изв. № 210621/0068395/02 обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов - Администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.
3. Передать материалы жалобы должностному лицу Чувашского УФАС России уполномоченному на принятие решения о возбуждении дела об административном правонарушении.

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

Председатель Комиссии

"..."

Члены Комиссии

"..."

2021-6575