

Комитету по управлению имуществом Златоустовского городского округа

ул. Таганайская, д. 1, г. Златоуст, 456200

АО «Единая Электронная Торговая Площадка» (для сведения)

ул. Кожевническая, 14, стр. 5, г. Москва, 115114

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/10/18.1-970/2023

«15» мая 2023 года Челябинск, пр. Ленина, д. 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя Комиссии:

Членов Комиссии:

<...> - руководителя Челябинского УФАС России;

<...> - главного специалиста-эксперта отдела контроля

торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...> - специалиста-эксперта отдела контроля торгов и

органов власти Челябинского УФАС России,

при рассмотрении жалобы физического лица (далее – Заявитель) на действия Комитета по управлению имуществом Златоустовского городского округа (далее – Комитет), выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:25:0307106:88, из категории земель населенных пунктов, разрешенный вид использования земельного участка – для размещения автостоянки и авторынка, извещение №21000003820000000185, лот № 1 (далее – Аукцион, торги),

У С Т А Н О В И Л А :

Заявитель обратился в Челябинское УФАС России с жалобой (вх. № 5299-ЭП/23 от 20.04.2023) на действия Комитета, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения Аукциона.

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

Заявителем 13.04.2023 подана заявка на участие в Аукционе и внесен задаток на сумму 86 652 рубля. К участию в Аукционе Заявитель не допущен по причине

непоступления задатка на дату рассмотрения заявок.

Комитетом представлены документы (вх. № 5574/23 от 25.04.2023, вх. № 6120-ЭП/23 от 10.05.2023) и следующие письменные пояснения.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее — ЗК РФ), информационное извещение содержит сведения о размере задатка, порядок его внесения участниками аукциона и возврате им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В информационном извещении от 17.03.2023 указан последний срок оплаты задатков на указанный счет — 07.04.2023 г.

Также в информационном извещении указано (в соответствии с пунктом 8 статьи 39.12 ЗК РФ), что заявитель не допускается к участию в аукционе при не поступлении задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

На дату 13.04.2023 определения участников Аукциона поступило две заявки и только один задаток от иного физического лица.

Согласно Регламенту о порядке и условиях обмена информацией между Управлением Федерального казначейства по Челябинской области и Финансовым управлением Златоустовского городского округа, зачисление на лицевые счета ОМС «Комитет по управлению имуществом» распределяются на следующий день после поступления.

Организатор Аукциона не имел информации о поступлении задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Информация о поступлении задатка Заявителя поступила 14.04.2023.

Таким образом, Заявитель не допущен к участию в Аукционе по следующим основаниям: непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в Аукционе (подпункт 2 пункта 8 статьи 39.12); отсутствие банковских реквизитов счета для возврата задатка (Заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении Аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка подпункт 1 пункта 1 статьи 39.12).

Договор вручен победителю Аукциона для подписания. На момент рассмотрения жалобы договор не подписан и не зарегистрирован.

Изучив представленные материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно подпункту 8 пункта 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 на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, установлен статьей 39.12 ЗК РФ.

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.

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

Распоряжением Комитета № 262-р от 15.03.2023 принято решение о проведении Аукциона и утверждена Аукционная документация.

Комитетом 17.03.2023 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение (извещение) о проведении Аукциона.

Дата начала подачи заявок на участие в Аукционе — 20.03.2023.

Дата окончания приема задатков на участие в Аукционе — 07.04.2023.

Размер задатка согласно извещению о проведении Аукциона составляет 86 652 рубля. Задаток вносится на лицевой счет Комитета.

При этом в извещении о проведении Аукциона указано, что задаток должен быть внесен заявителем не позднее даты и времени окончания приема заявок, указанных в извещении о проведении Аукциона. Задаток считается поступившим, с момента зачисления денежных средств на указанные реквизиты. В случае отсутствия (не поступления) в указанный срок суммы задатка, обязательства заявителя по внесению задатка считаются неисполненными, и заявитель к участию в аукционе не допускается.

Дата окончания приема заявок на участие в Аукционе — 13.04.2023 в 12 ч 00 мин.

Согласно протоколу приема заявок на участие в Аукционе на право заключения договора аренды земельного участка от 13.04.2023 поступило две заявки по лоту № 1:

1. <...> — допущен;
2. <...> — не допущен в соответствии с пунктом 8 статьи

39.12 ЗК РФ (непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в Аукционе). Заявка Заявителя на участие в Аукционе содержит следующие документы:

1. заявка на участие в Аукционе от 13.04.2023;
2. квитанция об оплате задатка от 13.04.2023 08:14:09;

3. копия паспорта.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе, в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Аналогичное основание отказа в допуске к участию в торгах установлено извещением о проведении Аукциона.

Комитетом представлена выписка от 14.04.2023 из лицевого счета № 0511801400Р за 13.04.2023.

Представителем Комитета на заседании Комиссии указано, что данные с лицевого счета представляются Финансовым управлением Златоустовского городского округа только на день, следующий за днем проведения операции по зачислению денежных средств.

Следовательно, у Комитета на день рассмотрения заявок отсутствовали сведения о поступлении или непоступлении на счет, указанный в извещении о проведении Аукциона, задатка от Заявителя.

Согласно пункту 4.1 статьи 39.12 ЗК РФ срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать три рабочих дня с даты окончания срока приема документов.

В соответствии со статьей 191 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Извещением о проведении Аукциона не установлен конкретный временной период или конкретная дата рассмотрения заявок на участие в Аукционе.

Соответственно, организатор торгов имел возможность определить день рассмотрения заявок на участие в Аукционе так, чтобы обеспечить соблюдение прав и законных интересов лиц, подавших заявки в последний день срока подачи заявок – 13.04.2023, а именно, возможность поступления на счет, указанный в извещении о проведении Аукциона, задатков таких заявителей.

Рассматривая заявки на участие в Аукционе 13.04.2023, в день окончания срока приема заявок, организатор торгов должен осознавать о возможном непоступлении на счет Комитета задатка к указанной дате.

Путем установления даты рассмотрения заявок – 13.04.2023 организатором торгов фактически сокращен срок подачи заявок на участие в Аукционе, поскольку денежные средства, направленные на оплату задатка могут по независящим от претендентов на участие в торгах причинам, не поступить на счет Комитета к дате рассмотрения заявок на участие в торгах.

Документов, подтверждающих невозможность определения иной даты рассмотрения заявок, позволяющей в разумный срок обеспечить поступление задатка на счет организатора торгов банковскими учреждениями, Комитетом не представлено.

Комиссия отмечает, что на претендентов на участие в Аукционе, добросовестно исполнивших обязанности по оплате задатка в сроки, установленные извещением о проведении торгов, не должны быть возложены риски непоступления задатка на счет организатора торгов.

Таким образом, в день рассмотрения заявок на участие в Аукционе (13.04.2023) заявка Заявителя содержала квитанцию об оплате задатка 13.04.2023, у организатора торгов на день рассмотрения заявок отсутствовали сведения о поступлении или непоступлении на счет, указанный в извещении о проведении Аукциона, задатка от Заявителя, в связи с чем у организатора торгов отсутствовали основания для принятия решения об отказе в допуске к участию в Аукционе по подпункту 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Кроме того, информационным сообщением установлены дата подачи заявки с 20.03.2023 до 13.04.2023 12 часов 00 минут и дата оплаты задатка с 20.03.2023 до 07.04.2023 (включительно).

При этом, извещением о проведении Аукциона также предусмотрено, что задаток должен быть внесен заявителем не позднее даты и времени окончания приема заявок — 13.04.2023 12 часов 00 минут.

Соответственно, потенциальные участники Аукциона вправе подать заявку в любой день, в установленные извещением о проведении торгов сроки, а именно с 20.03.2023 по 13.04.2023 12 часов 00 минут, а оплатить задаток с 20.03.2023 по 07.04.2023 (включительно).

Следовательно, в извещении о проведении Аукциона содержатся противоречивые сведения относительно даты окончания оплаты (внесения) задатка на участие в Аукционе, что может ввести в заблуждение лиц, желающих подать заявку на участие в Аукционе.

Довод Комитета о том, что указанный срок оплаты задатка установлен на основании подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, не может быть принят Комиссией во внимание, поскольку названной нормой установлено требование об указании в извещении о проведении аукциона порядка внесения задатка, а не срока его внесения.

Ввиду отказа в допуске к участию в Аукционе Заявителю Аукцион признан несостоявшимся, поскольку допущен к участию в торгах и признан участником Аукциона только один участник.

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 аренде земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, способствует добросовестной

конкуренции между участниками и, как следствие, повышению размера арендной платы.

Таким образом, действия организатора торгов в лице Комитета при рассмотрении заявок на участие в Аукционе в части отказа Заявителю в допуске к участию в Аукционе ввиду непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе, являются нарушением подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Организатором торгов не представлены доказательства, подтверждающие подписание договора аренды, а также передачу муниципального имущества, в связи с чем Комиссия не усматривает оснований для невыдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя обоснованной.
2. Признать действия организатора торгов в лице Комитета при организации и проведении Аукциона нарушением порядка проведения аукциона на право заключения договора аренды, установленного подпунктом 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.
3. Выдать Комитету в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.