

РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-273/2023

по результатам рассмотрения жалобы <...> на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 08.06.2023 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– <...> – паспорт гражданина Российской Федерации;

– Администрации Боровичского муниципального района: <...>;

– АО «Сбербанк-АСТ»: <...>,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу <...>, направленную письмом Новгородского УФАС России от 01.06.2023 № ИК/2027/23 (вх. № 83087-ЭП/23 от 01.06.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации Боровичского муниципального района, оператора электронной площадки – АО «Сбербанк-АСТ» при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов площадью 13 333 кв.м, с видом разрешенного использования – складские площадки, расположенный по адресу: Новгородская обл., Боровичский муниципальный р-н, г.п. г. Боровичи, ул. Юго-Западная, з/у 2Б, в том числе ограничение в пользовании: охранный зона инженерных коммуникаций, кадастровый № 53:22:0000000:16473 (извещение № 22000034000000000049, лот № 1), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба <...> (далее – Заявитель), направленная письмом Новгородского УФАС России от 01.06.2023 № ИК/2027/23 (вх. № 83087-ЭП/23 от 01.06.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации Боровичского муниципального района (далее – Организатор торгов), оператора электронной площадки – АО «Сбербанк-АСТ» (далее – Оператор) при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов площадью 13 333 кв.м, с видом разрешенного использования – складские площадки, расположенный по адресу: Новгородская обл., Боровичский муниципальный р-н, г.п. г. Боровичи, ул. Юго-Западная, з/у 2Б, в том числе ограничение в пользовании: охранный зона инженерных коммуникаций, кадастровый № 53:22:0000000:16473 (извещение № 22000034000000000049, лот № 1) (далее – Аукцион, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов, Оператором при проведении Аукциона были нарушены требования действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения Заявителя, представителей Организатора торгов, Оператора, Комиссия ФАС России установила следующее.

21.04.2023 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион проводится на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ», расположенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.sberbank-ast.ru (далее – сайт Оператора), дата и время начала подачи заявок на участие в Аукционе – 24.04.2023 в 08:00, дата и время окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе – 24.05.2023 в 17:00, дата рассмотрения заявок на участие в Аукционе – 26.05.2023, дата и время проведения Аукциона – 29.05.2023 в 09:00, начальная цена продажи – 573 000,00 руб., размер задатка для участия в Аукционе – 114 600,00 руб., шаг Аукциона – 17 190,00 руб.

Аукцион проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), постановлением Администрации Боровичского муниципального района о проведении электронного

аукциона по продаже земельного участка от 20.04.2023 № 1211, Регламентом Универсальной торговой платформы «Сбербанк-АСТ» (далее – Регламент УТП), Регламентом торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» Универсальной торговой платформы АО «Сбербанк-АСТ» (далее – Регламент).

1. Согласно Жалобе Организатор торгов в нарушение пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ не разместил в составе Аукционной документации проект договора купли-продажи.

Заявитель полагает, что в составе Аукционной документации Организатор торгов представил типовую форму договора, которая не содержит существенных условий договора, а именно: отсутствует указание на предмет договора, характеристики земельного участка, проект акта приема-передачи земельного участка. В фабуле размещенной формы договора стороны поименованы как «Арендодатель» и «Арендатор», при этом далее по тексту договора стороны поименованы как «Продавец» и «Покупатель». Кроме того, отсутствуют сведения о порядке государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок и распределения доходов по государственной регистрации.

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.

Вместе с тем жалоба на документацию о проведении торгов может быть подана исключительно до окончания срока приема заявок на участие в торгах.

Как уже отмечалось ранее, согласно извещению о проведении Аукциона дата и время окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе – 24.05.2023 в 17:00.

Вместе с тем Жалоба на содержание Аукционной документации поступила в Новгородское УФАС России 31.05.2023, то есть после окончания срока

подачи (приема) заявок на участие в Аукционе.

Учитывая изложенное, данный довод Жалобы не подлежит рассмотрению Комиссией ФАС России в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

При этом Комиссия ФАС России сообщает, что согласно пункту 1 статьи 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных статьей 39.13 ЗК РФ.

Требования к извещению о проведении аукциона установлены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно пункту 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи земельного участка.

В соответствии с пунктом 13 статьи 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

Комиссией ФАС России установлено, что в состав Аукционной документации входит проект договора купли-продажи земельного участка (далее – проект договора). По результатам проведения Аукциона пустые графы проекта договора могут быть заполнены недостающими сведениями (сведения о победителе Аукциона, земельном участке, цене договора купли-продажи и так далее). Наличие в 1 абзаце проекта договора слов «Арендодатель» и «Арендатор» по сути является технической ошибкой, так как в дальнейшем стороны проекта договора поименованы как «Покупатель» и «Продавец». Кроме того, в действующем законодательстве отсутствует требование к форме проекта договора (приложений к нему, в том числе акту приема-передачи), требование о необходимости указания в проекте договора порядка регистрации такого договора,

распределения полученных доходов.

Согласно Протоколу от 26.05.2023 об определении участников Аукциона Заявитель подал заявку и был допущен до участия в Аукционе.

Наличие технической ошибки в проекте договора, а также отсутствие поименованных в Жалобе сведений, не помешало Заявителю принять участие в Аукционе.

На основании изложенного Комиссия ФАС России приходит к выводу, что данный довод Жалобы не находит своего подтверждения.

2. Согласно Жалобе Заявитель подал заявку на участие в Аукционе, внес задаток для участия в Аукционе и был признан участником Аукциона.

Однако, 29.05.2023 во время Аукциона на сайте Оператора произошел технологического сбоя, вследствие которого Заявитель был лишен возможности подать ценовое предложение в ходе Аукциона. Заявитель неоднократно предпринимал попытку подать ценовое предложение, однако сайт Оператора выдавал ошибку. При этом в момент проведения Аукциона программно-аппаратные средства Заявителя работали исправно, интернет-соединение было стабильно.

В подтверждение вышеуказанного Заявителем в составе Жалобы представлена видеозапись хода Аукциона.

Таким образом, по мнению Заявителя, Оператором не была обеспечена бесперебойная работа сайта Оператора во время Аукциона, в связи с этим Заявитель был лишен возможности принять участие в Аукционе и подавать ценовые предложения.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.13 ЗК РФ электронный аукцион проводится на электронной площадке ее оператором из числа операторов электронных площадок, функционирующих в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно пункту 9 статьи 39.13 ЗК РФ время ожидания предложения участника электронного аукциона о цене предмета аукциона составляет десять минут. При поступлении предложения участника электронного аукциона о повышении цены предмета аукциона время, оставшееся до истечения указанного срока, обновляется до десяти минут. Если в течение

указанного времени ни одного предложения о более высокой цене предмета аукциона не поступило, электронный аукцион завершается.

В соответствии с пунктом 5.1.1 Регламента УТП Оператор обязан обеспечить работоспособность и функционирование Универсальной торговой платформы, то есть поддерживать круглосуточное и бесперебойное функционирование программно-аппаратных средств с допустимыми перерывами на профилактику и устранение сбоев.

Согласно пункту 23.4 Регламента порядок подачи предложений о цене в ходе аукциона осуществляется в соответствии с разделом 3.4 Регламента с учетом особенностей, указанных в настоящем разделе.

В соответствии с подпунктом 23.4.1 Регламента торговая сессия проводится путем последовательного повышения участниками начальной цены предмета аукциона на величину, равную величине «шага аукциона».

Согласно подпункту 23.4.2 Регламента «шаг аукциона» устанавливается организатором процедуры в фиксированной сумме и не изменяется в течение всего времени подачи предложений о цене.

В соответствии с подпунктом 23.4.3 Регламента время для подачи предложений о цене определяется в следующем порядке:

- время для подачи первого предложения о цене составляет 10 минут с момента начала аукциона;
- в случае поступления предложения о цене, увеличивающего начальную цену договора или текущее лучшее предложение о цене, время для подачи предложений о цене продлевается на 10 минут с момента приема Оператором каждого из таких предложений.

Если в течение времени для подачи первого предложения о цене или лучшего ценового предложения не поступает ни одного предложения о цене, подача предложений о цене автоматически при помощи программных и технических средств торговой секции завершается.

Согласно подпункту 23.4.4 Регламента в ходе проведения подачи

предложений о цене Оператор программными средствами Универсальной торговой платформы обеспечивает отклонение предложения о цене в момент его поступления и соответствующее уведомление участника, в случаях, перечисленных в пункте

4.5.4 Регламента, а также с учетом условий хода торговой сессии, установленных в извещении.

Согласно письменным пояснениям Оператора в извещении о проведении Аукциона на сайте Оператора Организатором торгов была поставлена отметка «Да» в разделе «Подача первой ставки, обязательно равной начальной цене», в связи

с чем ценовые предложения Заявителя (83 ставки) отклонились на основании:

«Код контроля Л030: Ставка по лоту должна быть равна начальной цене».

Указанная позиция Оператора подтверждается видеозаписью, приложенной Заявителем в составе Жалобы.

Согласно Реестру ценовых предложений, представленной Оператором, первое ценовое предложение, которое было принято сайтом Оператора, было подано участником Аукциона в 09:09 в размере 573 000,00 руб. (начальная цена Аукциона), далее другие участники Аукциона подавали ценовые предложения с увеличением на шаг аукциона. Последнее ценовое предложение было подано в 09:12 в размере 624 570,00 руб.

В соответствии с пунктом 14.1 статьи 39.12 ЗК РФ в ходе проведения аукциона участники аукциона подают предложения о цене предмета аукциона в соответствии со следующими требованиями:

1) предложение о цене предмета аукциона увеличивает текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона на величину «шага аукциона»;

2) участник аукциона не вправе подать предложение о цене предмета аукциона в случае, если текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона подано таким участником аукциона.

Пунктом 17 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок.

В соответствии с пунктами 13, 14 статьи 39.12 ЗК РФ в случае,

если в аукционе участвовал только один участник (только один заявитель признан участником аукциона или если по окончании срока подачи заявок на участие

в аукционе подана только одна заявка и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона) аукцион признается несостоявшимся.

Вместе с тем в указанных случаях договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона.

Кроме того, 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 (пункт 19 статьи 39.12 ЗК РФ).

Таким образом, первое предложение участника аукциона не может равным начальной цене предмета аукциона.

Принимая во внимание, что Организатор торгов в нарушение пункта 14.1 статьи 39.12 ЗК РФ установил на сайте Оператора требование о подаче первого ценового предложения участником Аукциона равным начальной цене Аукциона, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что довод Жалобы является обоснованным в части действий Организатора торгов.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...>, направленную письмом Новгородского УФАС России от 01.06.2023 № ИК/2027/23 (вх. № 83087-ЭП/23 от 01.06.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации Боровичского муниципального района, оператора электронной площадки – АО «Сбербанк-АСТ» при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов площадью 13 333 кв.м, с видом разрешенного использования – складские площадки, расположенный по адресу: Новгородская обл., Боровичский муниципальный р-н, г.п. г. Боровичи, ул. Юго-Западная, з/у 2Б, в том числе ограничение в пользовании: охранная зона инженерных коммуникаций, кадастровый № 53:22:0000000:16473

(извещение № 22000034000000000049, лот № 1), необоснованной в части действий оператора электронной площадки – АО «Сбербанк-АСТ», обоснованной в части действий организатора торгов – Администрации Боровичского муниципального района по установлению в извещении о проведении Аукциона на сайте Оператора требования о подаче первого ценового предложения участником Аукциона равным начальной цене Аукциона.

2. Выдать организатору торгов – Администрации Боровичского муниципального района, оператору электронной площадки – АО «Сбербанк-АСТ» обязательное для исполнения предписание.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.