

РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-352/2024

по результатам рассмотрения жалоб <...>, <...>, <...>, <...> на нарушение
процедуры торгов

и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 17.06.2024 г. Москва

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

Заместителя председателя Комиссии ФАС России – <...>, (ведущего
заседание); членов Комиссии ФАС России: <...>, <...>, (далее – Комиссия
ФАС России),

при участии представителей:

– <...>, <...>, – доверенность № 26/109-н/26-2024-3-790
от 03.05.2024;

– <...>, <...>, – доверенность № 26/109-н/26-2024-3-825
от 07.05.2024;

– <...>, <...>, – доверенность № 26/109-н/26-2024-3-815
от 06.05.2024;

– <...>, <...>, – доверенность № 26/109-н/26-2024-3-843
от 08.05.2024;

– Комитет по градостроительству, земельным и имущественным
отношениям администрации Шпаковского муниципального округа
Ставропольского края – уведомлен надлежащим образом,
представители на рассмотрение жалоб не явились;

– АО «ЕЭТП»: <...> – доверенность от 01.01.2022 № 81, рассмотрев
посредством системы видео-конференц-связи жалобы <...>, <...>, <...>, <...>, (вх. от 30.05.2024 №№ 88339-ЭП/24, 88292-ЭП/24, 88334-ЭП/24, 88348-ЭП/24), в том числе направленные письмами Ставропольского УФАС России от 31.05.2024 №№ ДС/6702/24, ДС/6706/24, ДС/6701/24, ДС/6700/24 (вх. от 03.06.2024 № 90158-ЭП/24, от 04.06.2024 № 90851-ЭП/24, от 05.06.2024 №№ 92129-ЭП/24, 92197-ЭП/24), на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по градостроительству, земельным и имущественным отношениям администрации Шпаковского

муниципального округа Ставропольского края, оператора электронной площадки – АО «ЕЭТП» организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 21000011390000000020, лоты №№ 1-5), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

В Федеральную антимонопольную службу поступили жалобы <...>, <...>, <...>, <...>, (вх. от 30.05.2024 №№ 88339-ЭП/24, 88292-ЭП/24, 88334-ЭП/24, 88348-ЭП/24), в том числе направленные письмами Ставропольского УФАС России от 31.05.2024 №№ ДС/6702/24, ДС/6706/24, ДС/6701/24, ДС/6700/24 (вх. от 03.06.2024 № 90158-ЭП/24, от 04.06.2024 № 90851-ЭП/24, от 05.06.2024 №№ 92129-ЭП/24, 92197-ЭП/24), в лице представителя по доверенности Шохина Д.В. (далее также – Заявитель), на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по градостроительству, земельным и имущественным отношениям администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края (далее – Организатор торгов), оператора электронной площадки – АО «ЕЭТП» (далее – Оператор) при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 21000011390000000020, лоты №№ 1-5) (далее – Аукцион, Жалобы).

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

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

12.04.2024 на сайте государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион проводится на электронной площадке АО «ЕЭТП», расположенной по адресу в информационно телекоммуникационной сети «Интернет» www.roseltorg.ru (далее – сайт Оператора), дата и время начала подачи заявок на участие в Аукционе – 15.04.2024 в 09:00 (МСК), дата и время окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе – 15.05.2024 в 13:00 (МСК),

дата рассмотрения заявок на участие в Аукционе – 17.05.2024, дата и время проведения Аукциона – 20.05.2024 в 10:00 (МСК).

Аукцион проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), распоряжением Комитета по градостроительству, земельным и имущественным отношениям администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края от 10.04.2024 № 21-З «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, в электронной форме», Регламентом размещения процедур по продаже и аренде государственного или муниципального имущества с использованием электронной площадки «Приватизация и аренда имущества» АО «Единая электронная торговая площадка» (далее – Регламент).

1. Согласно доводу Жалоб Извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из категории земель «земли населенных пунктов», на территории Шпаковского муниципального округа, в электронной форме (далее – Извещение), а также проект Договора аренды земельного участка, находящегося в границах муниципального образования

Шпаковского муниципального округа, являющийся Приложением № 2 к Извещению (далее – проект Договора) в нарушение требований статей 39.8, 39.11 и 39.12 ЗК РФ не содержат указания на то, что победитель Аукциона не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

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.

Согласно извещению о проведении Аукциона, опубликованному на официальном сайте, дата окончания срока подачи (приема) заявок на участие в Аукционе – 15.05.2024.

Вместе с тем Жалобы на содержание Аукционной документации поступили в электронной форме 30.05.2024, то есть после окончания срока подачи (приема) заявок на участие в Аукционе.

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

Вместе с тем Комиссия ФАС России считает необходимым сообщить следующее.

Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены статьей 39.8 ЗК РФ.

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также – аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно пункту 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

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

Пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ также установлено, что обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Статьей 39.12 ЗК РФ установлен 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.

Вместе с тем Комиссия ФАС России отмечает, что положения статей 39.8, 39.11 и 39.12 ЗК РФ не содержат требования об указании в извещении

о проведении аукциона, проекте договора купли-продажи или проекте договора аренды земельного участка информации о том, что победитель аукциона не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству)

и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного

на торгах договора, что обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что данный довод Жалоб не доказан Заявителем и не находит своего подтверждения.

2. Согласно доводу Жалоб в ходе Аукциона 20.05.2024 на сайте Оператора

произошел технологический сбой, в результате которого Заявитель не смог подать

очередные ценовые предложения в ходе Аукциона и, как следствие, стать

его победителем.

В подтверждение данного довода Жалоб Заявителем в составе Жалоб представлены скриншоты экрана персонального компьютера Заявителя (далее – скриншоты).

В соответствии с пунктом 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.

Согласно пункту 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.

В соответствии с пунктом 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.

Согласно пункту 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.

Согласно пунктам 5.1.1-5.1.3 Регламента Оператор обязан оказывать услуги в соответствии действующим законодательством Российской Федерации и с Регламентом, обеспечить работоспособность и функционирование сайта Оператора в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации и Регламентом, обеспечить непрерывность проведения процедур в электронной форме, надежность функционирования программных и технических средств, используемых для проведения процедур, а также обеспечить равный доступ претендентам, участникам к процедурам, проводимым на сайте Оператора.

В соответствии с пунктом 7.8.3 Регламента процедура аукциона (аренда и продажа земельного участка) проводится путем повышения на «шаг аукциона» начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона (аренда и продажа земельного участка), претендентами, допущенными продавцом и признанными участниками аукциона (аренда и продажа земельного участка).

Согласно пункту 7.8.5.5.1 Регламента аукцион (аренда и продажа

земельного участка) проводится в назначенные дату и время проведения при условии, что по итогам рассмотрения заявок на участие в процедуре были допущены не менее двух Претендентов. Начало и окончание проведения аукциона (аренда и продажа земельного участка), а также время поступления ценовых предложений определяются по времени сервера, на котором размещен сайт Оператора.

В соответствии с пунктом 7.8.5.5.3 Регламента в течение 10 (десяти) минут с момента начала проведения аукциона (аренда и продажа земельного участка) участники вправе подать свои ценовые предложения, предусматривающие повышение предложения на величину равную «шагу аукциона». В случае, если в течение указанного времени поступило предложение, то время для представления следующих предложений об увеличенной на «шаг аукциона» цене предмета аукциона продлевается на 10 (десять) минут, со времени представления каждого следующего предложения. Если в течение 10 (десяти) минут после представления последнего предложения о цене предмета аукциона, следующее предложение не поступило, аукцион с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершается.

На рассмотрении Жалоб Комиссией ФАС России представитель Оператора пояснил, что Аукцион начался 20.05.2024 в 10:00, в установленное извещением о проведении Аукциона время.

В период проведения Аукциона 20.05.2024 Оператором возможность подачи ценовых предложений участникам Аукциона не ограничивалась, программно-аппаратный комплекс сайта Оператора работал в штатном режиме, сбоев в работе сайта Оператора зафиксировано не было.

По мнению представителя Оператора, Заявителем не представлено доказательств, свидетельствующих о наличии технических трудностей при подаче ценовых предложений в период проведения Аукциона 20.05.2024, скриншот, предоставленный Заявителем в составе Жалоб, является подтверждением того, что на стороне Заявителя было потеряно Интернет-соединение.

Представитель Оператора также отметил, что обращений от участников Аукциона в Центр поддержки пользователей сайта Оператора не поступало, что также свидетельствует о бесперебойной работе сайта Оператора во время Аукциона 20.05.2024.

Комиссией ФАС России в ходе рассмотрения Жалоб установлено следующее.

Согласно Протоколам о признании претендентов участниками от 17.05.2024

на участие в Аукционе по лоту № 1 было подано 5 заявок, по лоту № 2 было подано 3 заявки, по лоту № 3 было подано 4 заявки, по лоту № 4 было подано 4 заявки,

по лоту № 5 было подано 3 заявки. Заявитель подал заявки на лоты №№ 1-5

и был допущен к участию в Аукционе по всем лотам.

Согласно Журналу хода Аукциона, представленному Оператором, во время Аукциона 20.05.2024 по лоту № 1 было подано 529 ценовых предложений,

в том числе 41 ценовое предложение было подано Заявителем, по лоту № 2

было подано 407 ценовых предложений, в том числе 38 ценовых предложений были поданы Заявителем, по лоту № 3 было подано 469 ценовых предложений,

в том числе 28 ценовых предложений были поданы Заявителем, по лоту № 4

было подано 422 ценовых предложения, в том числе 50 ценовых предложений было подано Заявителем, по лоту № 5 было подано 395 ценовых предложений,

в том числе 36 ценовых предложений были поданы Заявителем.

В ходе изучения представленных в составе Жалоб скриншотов Комиссией ФАС России установлено, что на них содержится всплывающее окно следующего содержания: «Ошибка. Произошла непредвиденная ошибка. Текст ошибки:

Uncaught TypeError: Cannot read properties of undefined (reading 'value') at https://178fz.roseltorg.ru/js/mod_com.min.js?_dc=1715698023:1162».

Вместе с тем Комиссия ФАС России отмечает, что из представленных скриншотов не представляется возможным установить дату и время, когда они были сделаны, процедуру торгов, в рамках которой они были сделаны, находился ли Заявитель в личном кабинете на сайте Оператора, а также какое действие Заявитель совершал.

Учитывая изложенное, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что данный довод Жалоб не доказан Заявителем, не находит своего подтверждения и является необоснованным.

3. Согласно доводу Жалоб Протоколы подведения итогов Аукциона от 21.05.2024 (далее – Протоколы итогов Аукциона) были подписаны

Организатором торгов и опубликованы лишь 21.05.2024, в то время как в силу

статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) такие протоколы должны были быть подписаны и опубликованы в день проведения Аукциона, а именно 20.05.2024.

Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

В соответствии с пунктом 16 статьи 39.12 ЗК РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Согласно пункту 20 статьи 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

В соответствии с пунктом 10 статьи 39.13 ЗК РФ протокол проведения электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью оператором электронной площадки и размещается им на электронной площадке в течение одного часа после окончания электронного аукциона.

На основании данного протокола организатор электронного аукциона в день проведения электронного аукциона обеспечивает подготовку протокола

о результатах электронного аукциона, подписание данного протокола усиленной квалифицированной электронной подписью лицом, уполномоченным действовать

от имени организатора аукциона, и его размещение в течение одного рабочего дня

со дня подписания данного протокола на электронной площадке. Протокол

о результатах электронного аукциона после его размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

Пунктом 1 статьи 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.

Комиссией ФАС России в ходе рассмотрения Жалоб установлено, что Аукцион по лоту № 1 был завершен 20.05.2024 в 22:33:06, по лоту № 2 – 20.05.2024 в 22:40:30, по лоту № 3 – 20.05.2024 в 22:40:24, по лоту № 4 – 20.05.2024 в 22:41:18, по лоту № 5 – 20.05.2024 в 22:43:05.

Протоколы итогов Аукциона были опубликованы на официальном сайте 21.05.2024 в 09:33, 09:36 и 09:42 соответственно.

Учитывая изложенное, принимая во внимание время завершения Аукциона, а также что Протоколы итогов Аукциона были размещены в соответствии с требованиями пункта 16 статьи 39.12 ЗК РФ, пункта 10 статьи 39.13 ЗК РФ, Комиссия ФАС России приходит к выводу, что данный довод Жалоб является необоснованным.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобы <...>, <...>, <...>, <...>, (вх. от 30.05.2024 №№ 88339-ЭП/24, 88292-ЭП/24, 88334-ЭП/24, 88348-ЭП/24), в том числе направленные письмами Ставропольского УФАС России от 31.05.2024 №№ ДС/6702/24, ДС/6706/24, ДС/6701/24, ДС/6700/24 (вх. от 03.06.2024 № 90158-ЭП/24, от 04.06.2024 № 90851-ЭП/24, от 05.06.2024 №№ 92129-ЭП/24, 92197-ЭП/24), на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по градостроительству, земельным и имущественным отношениям администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края, оператора электронной площадки – АО «ЕЭТП» организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 21000011390000000020, лоты №№ 1-5) необоснованными.

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

Заместитель председателя Комиссии ФАС России: <...>

(ведущий заседание)

Члены Комиссии ФАС России: <...>

<...>