

2

Комитет по управлению имуществом и
земельным отношениям администрации

Каслинского муниципального района

456830, Челябинская область, г. Касли,
ул. Ленина, д.55

<...>

Акционерное общество «Единая электронная

торговая площадка»

15114, г. Москва, ул. Кожевническая, д. 14, стр.

5

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/10/18.1-1479/2023

«05» июля 2023 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение порядка проведения торгов (далее – Комиссия Челябинского УФАС России), 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 <...> - руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии: >
Членов <...> начальника отдела контроля торгов и органов власти
Комиссии: > - Челябинского УФАС России;
<...> главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и
> - органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Каслинского муниципального района (далее – Комитет, организатор торгов),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба <...> на неправомерные действия Комитета, выразившиеся в нарушении порядка проведения аукциона в электронной форме по продаже земельных участков, с кадастровыми номерами 74:09:0911001:2656, 74:09:0911001:2657, извещение № 21000034280000000149, лоты № 1, 2 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

В документации о проведении Аукциона неоднозначно указан предмет Аукциона. Так, по тексту документации о проведении Аукциона прослеживается указание о проведении торгов на право заключения договора аренды земельных участков. Тогда как, предметом настоящего Аукциона является право на заключение договора купли-продажи земельных участков.

Заявителем также указано, что в документации о проведении Аукциона для перечисления задатка для участия в торгах указаны реквизиты электронной площадки (<https://178fz.roseltorg.ru/>). При этом, указание о назначении платежа и указание на перечисление задатка на лицевой счет участника торгов извещение не содержит.

Заявителем 22.06.2023 подана заявка на участие в Аукционе на электронной площадке АО «Единая электронная торговая площадка» и внесен задаток для участия в торгах на указанный в документации о проведении Аукциона счет.

Однако задаток для участия в торгах поступил не на лицевой счет участника процедуры торгов, а на электронную площадку АО «Единая электронная торговая площадка». Указанное послужило основанием для отказа в допуске к участию в Аукционе <...>, ввиду непоступления на дату рассмотрения заявок на участие в торгах задатка для участия в Аукционе.

Комитетом представлены документы и следующие письменные пояснения (вх. № 8911-ЭП/23 от 05.07.2023).

При разработке документации о проведении Аукциона допущена техническая ошибка в части указания начальной цены предмета Аукциона, установленной в размере ежегодной арендной платы.

Комитетом сформирована выписка со счетов претендентов на участие в Аукционе, согласно которой денежных средств для оплаты задатка на участие в торгах от <...> не поступило, в связи с чем комиссией по проведению Аукциона принято решение об отказе в допуске <...> к участию в Аукционе

АО «Единая электронная торговая площадка» представлены документы и письменные пояснения (вх. № 8846-ЭП/23 от 04.07.2023).

Согласно пункту 7.8.2 Регламента размещения процедур по продаже и аренде государственного или муниципального имущества с использованием электронной площадки «Приватизация имущества» АО «Единая электронная торговая площадка» (далее – Регламент) для участия в аукционе (аренда и продажа земельного участка) претенденты перечисляют на лицевой счёт денежные средства в размере задатка, установленного продавцом в извещении и документации об аукционе (аренда и продажа земельного участка) в случае наличия такого требования и заполняют размещённую в автоматизированной системе (далее – АС) оператора форму заявки с приложением электронных документов в соответствии с перечнем, приведённым в извещении о проведении процедуры.

Согласно сведениям, имеющимся у оператора электронной площадки, <...>

26.06.2023 на реквизиты АО «ЕЭТП» перечислены денежные средства на лицевой счет <...> (л/с № 969881) в размере 5 100,00 руб.

Данные денежные средства поступили на расчетный счет электронной площадки 26.06.2023 в 10:14 (мск), зачислены на лицевой счет <...> на электронной площадке 26.06.2023 в 10:30 (мск).

На момент формирования продавцом выписки со счетов претендентов на участие в Аукционе на лицевом счете <...> денежные средства в размере задатка отсутствовали и заблокированы соответственно не были.

Изучив представленные материалы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Порядок проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме установлен статьей 39.13 ЗК РФ.

Пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ установлено, что аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион).

Распоряжением Комитета от 22.05.2023 № 569-р принято решение о проведении аукциона по продаже следующих земельных участков:

- лот № 1: земельный участок, расположенный по адресу: Челябинская область, Каслинский район, п. Кисегач, примыкающий с запада к земельному участку с кадастровым номером 74:09:0911001:2394, общей площадью 2500 кв. м, кадастровый номер 74:09:0911001:2656, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (без права капитального строительства), начальная цена 12 675,00 руб.;

- лот № 2: земельный участок, расположенный по адресу: Челябинская область, Каслинский район, п. Кисегач, примыкающий с запада к земельному участку с кадастровым номером 74:09:0911001:2393, общей площадью 2500 кв. м, кадастровый номер 74:09:0911001:2657, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (без права капитального строительства), начальная цена 12 675,00 руб.

Председателем Комитета 22.05.2023 утверждена документация о проведении Аукциона, в состав которой входит информационное сообщение о проведении торгов.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru 25.05.2023 размещено извещение о

проведении Аукциона (извещение № 21000034280000000149).

Документация о проведении Аукциона размещена на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, а также на электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка» <https://178fz.roseltorg.ru/#com/procedure/view/procedure/452674>.

Согласно извещению о проведении Аукциона, дата начала и окончания приема заявок на участие в торгах – 25.05.2023 и 23.06.2023 соответственно.

1. Требования к содержанию извещения о проведении торгов на право заключения договора купли-продажи земельного участка установлены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Так, 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.**

Согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка.

Подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе, в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

В документации о проведении Аукциона в графе «Реквизиты для перечисления задатка» указано о получателе: <https://178fz.roseltorg.ru/>.

При этом, сведений о порядке внесения задатка участниками торгов, а также сведений о банковских реквизитах счета для перечисления задатка, документация о проведении Аукциона не содержит.

Комиссией Челябинского УФАС России осуществлен переход на ссылку, указанную в документации о проведении Аукциона, в соответствии с которой происходит переадресация на главную страницу сайта АО «Единая электронная торговая площадка» <https://www.roseltorg.ru/>, которая также не позволяет сделать вывод о порядке внесения задатка участниками аукциона и банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

АО «Единая электронная торговая площадка» представлен журнал заявок на участие в торгах, согласно которому <...> 22.06.2023 в 22 час. 43 мин. подана заявка на участие в Аукционе по лотам № 1, 2 (порядковый номер 367346).

В подтверждение внесения задатка для участия в Аукционе по лотам № 1, 2 <...> в составе заявки на участие в Аукционе представлены платежные поручения ПАО Сбербанк от 22.06.2023, с указанием назначения платежа: задаток за участие в Аукционе № 21000034280000000149 лот 1, 2, получатель платежа - АО «ЕЭТП», в размере 2 535,00 руб. по каждому лоту.

Соответственно, <...>, в срок, установленный извещением о проведении торгов,

оплачен задаток на участие в Аукционе по реквизитам и с наименованием получателя, указанным в документации о проведении Аукциона, размещенной на официальном сайте торгов в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru и на электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка».

Комиссией установлено, что на официальном сайте торгов – www.torgi.gov.ru, а также на электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка» <https://178fz.roseltorg.ru/#com/procedure/view/procedure/452674> размещены следующие реквизиты счета для перечисления задатка: получатель АО «Единая электронная торговая площадка», наименование банка получателя: филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва, расчетный счет (казначейский счет) 40702810510050001273, БИК 044525411, Корреспондентский счет (ЕКС) 30101810145250000411, Назначение платежа: перечисление денежных средств оператору электронной торговой площадки для проведения операций по организации процедур и обеспечению участия в них, лицевой счет № (номер лицевого счета).

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что размещение сведений о порядке внесения задатка участниками аукциона и банковских реквизитах счета для перечисления задатка должно осуществляться всеми доступными способами без каких-либо разночтений и неопределенностей, приводящих к нарушению прав потенциальных претендентов на участие в торгах на полную и достоверную информацию об оплате задатка для участия в Аукционе.

В связи с этим, организатору торгов в документации о проведении Аукциона также надлежало указать поименованные на официальном сайте торгов – www.torgi.gov.ru и на электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка» сведения о порядке внесения задатка участниками аукциона и банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Неуказание в документации о проведении Аукциона сведений о порядке внесения задатка участниками аукциона и банковских реквизитах счета для перечисления задатка привело к введению в заблуждение потенциальных участников торгов относительно оплаты задатка и как следствие к отказу в допуске к участию в Аукционе Заявителя.

Так, согласно протоколу о признании претендентов участниками торгов по лотам № 1, 2 от 26.06.2023, <...> отказано в допуске к участию в Аукционе, в связи с непоступлением задатка на дату рассмотрения заявок на участие в торгах (пункт 8 статьи 39.12 ЗК РФ).

Комитетом представлены выписки со счетов претендентов, сформированные 26.06.2023, из содержания которых следует, что задаток для участия в Аукционе по лотам № 1, 2, от <...> не поступил.

Комиссия отмечает, что <...> имел намерение участия в Аукционе и при оплате задатка для участия в торгах по лотам № 1, 2 добросовестно руководствовался сведениями о реквизитах для перечисления задатка, указанных в документации о проведении Аукциона.

Целью проведения торгов является максимальное привлечение наибольшего количества претендентов в целях реализации земельных участков по наиболее

выгодным для бюджета местного самоуправления ценам. В то время как имеющиеся разночтения о порядке внесения задатка участниками аукциона не приводят к достижению цели проведения торгов, в том числе по причине уменьшения круга их участников, и как следствие к ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, действия Комитета по неуказанию в документации о проведении Аукциона сведений о порядке внесения задатка участниками аукциона и банковских реквизитов счета для перечисления задатка являются нарушением подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в связи с чем рассматриваемый довод Заявителя признан обоснованным.

2. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона.

Согласно документации о проведении торгов предметом Аукциона по лотам № 1, 2 является право заключения *договора купли-продажи* земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Каслинского муниципального района.

Заявителем указано, что в документации о проведении Аукциона неоднозначно указан предмет Аукциона, поскольку по тексту документации о проведении Аукциона прослеживается указание о проведении торгов на право заключения договора аренды земельных участков. Тогда как предметом настоящего Аукциона является право на заключение договора купли-продажи земельных участков.

Комиссия отмечает о наличии опечаток в содержании документации о проведении Аукциона.

Так, в документации о проведении Аукциона указано, что начальная цена предмета Аукциона устанавливается в размере ежегодной *арендной* платы.

Кроме того, участникам предлагается заявить о заключении договора *аренды* земельного участка по начальной цене.

Также в документации о проведении Аукциона указано, что уполномоченный орган направляет победителю электронного аукциона или иным лицам (единственному заявителю аукциона, единственному принявшему участие в аукционе его участнику), с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заключается договор *аренды* земельного участка, подписанный проект договора *аренды* такого участка, через функционал электронной площадки. В случае если в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона подписанного проекта договора *купи-продажи* земельного участка, он не был им подписан, организатор аукциона предлагает заключить указанный договор иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона по цене, предложенной победителем аукциона, и также направляет ему проект договора *аренды* земельного участка.

Вместе с тем, Комиссия полагает, что допущенные Комитетом в документации о проведении Аукциона опечатки не повлияли на права потенциальных претендентов на участие в Аукционе, в том числе с учетом того, что Заявителем подана заявка на участие открытом электронном аукционе *по продаже* земельного участка.

Более того, приложением к документации о проведении Аукциона является проект договора купли-продажи земельного участка, в связи с чем данный довод признан необоснованным.

Согласно части 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.

Требования к составу заявки на участие в торгах на право 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 установлены пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Так, 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 названной статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Таким образом, перечень документов, представляемых в составе заявки на участие в торгах, является исчерпывающим и не подлежит самостоятельному расширительному толкованию организатором торгов.

Документацией о проведении Аукциона установлено, что заявки на участие в торгах подаются путем заполнения формы, представленной в Приложении № 1 к информационному сообщению, и размещения ее электронного образа, с

приложением электронных образов документов в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении, на сайте электронной торговой площадки www.roseltorg.ru.

Так, организатором торгов в документации о проведении Аукциона определен следующий перечень документов, подлежащих включению в состав заявки на участие в Аукционе:

1) физические лица:

- копию всех листов документа, удостоверяющего личность;

2) юридические лица:

- копии учредительных документов;

- документ, подтверждающий отсутствие или наличие в уставном капитале юридического лица доли Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью (в случае наличия) юридического лица и подписанное его руководителем письмо);

- документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (заверенная печатью (в случае наличия) организации копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

В случае, если от имени претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности.

В случае, если доверенность на осуществление действий от имени претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица.

Таким образом, Комиссией установлено, что помимо документов, предусмотренных пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ, Комитетом в документации о проведении Аукциона установлено требование о необходимости представления в составе заявки на участие в Аукционе, документов, не поименованных названной нормой, что не соответствует пункту 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

Поскольку выявленные нарушения в действиях Комитета по своей юридической природе являются существенными и могут являться основаниями для признания сделки недействительной, Комиссия считает необходимым выдать предписание об аннулировании Аукциона.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.

2. Признать в действиях Комитета нарушение порядка организации и проведении Аукциона, предусмотренного подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11, подпунктом 3 пункта 39.12 ЗК РФ.

3. В порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции выдать Комитету предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений действующего законодательства при организации и проведении 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.

ПРЕДПИСАНИЕ № 074/10/18.1-1479/2023

об аннулировании торгов

«05» июля 2023 года
Ленина, 59

г. Челябинск, пр.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия), в составе:

- | | | |
|--------------------|---|---|
| Председателя <...> | - | руководителя Челябинского УФАС России; |
| Комиссии: | | |
| Членов <...> | - | начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России; |
| Комиссии: | | |
| <...> | - | главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России, |

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, подпунктом «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения № 074/10/18.1-1479/2023 от 05.07.2023 по жалобе <...> на действия Комитета по управлению имуществом и земельными отношениями администрации Каслинского муниципального района (далее – Комитет, организатор торгов),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету в срок до **21 июля 2023 года** совершить действия по аннулированию аукциона в электронной форме по продаже земельных участков, с кадастровыми номерами 74:09:0911001:2656, 74:09:0911001:2657, извещение № 21000034280000000149, лоты № 1, 2, а именно:

- принять решение об аннулировании Аукциона по лотам № 1, 2, в том числе, об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- разместить на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, решение об аннулировании Аукциона по лотам № 1, 2;

- направить лицам, подавшим заявки на участие в торгах, уведомление о принятии решения об аннулировании Аукциона по лотам № 1, 2 и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 28 июля 2023 года** с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Аукциона по лотам № 1, 2 и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения; сведения о дате размещения указанной информации на сайте, копии уведомлений лицам, подавшим заявки на участие в торгах, о принятии решения об аннулировании Аукциона по лотам № 1, 2 и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, с документами, подтверждающими их направление участнику торгов).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.