

Решение по жалобе № 075/10/18.1-360/2024

Резолютивная часть решения

г. Чита

объявлена **18.06.2024**,

решение в полном объеме

изготовлено **21.06.2024**

Комиссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению жалобы № **075/10/18.1-360/2024** о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии – Руководитель управления М.Б. Г,

Члены Комиссии:

И.В. К - начальник отдела антимонопольного контроля и рекламы;

А.С. К - главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы;

при отсутствии лиц, участвующих в деле, которые ходатайств о рассмотрении дела в их отсутствие, Комиссии Управления не направили,

рассмотрела доводы жалобы У В.А. (далее - заявитель) на действия МКУ КУМИ Администрации МР «Оловянинский район» (ИНН 7515001865) при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:14:280101:891, площадью 3408 кв.м.

В жалобе указано, что на официальном сайте проведения торгов в Российской Федерации «torgi.gov.ru» МКУ КУМИ Администрации МР «Оловянинский район» было опубликовано извещение №23000030450000000006, лот №1, о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:14:280101:891, площадью 3408 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения пункта приема металла, расположенных по адресу: Забайкальский край, Оловянинский район, п.ст. Ясная, ул. Станционная, земельный участок 13А.

По информации официального сайта торгов, раздела (вкладки) «Сведения о лоте» начальная цена предмета аукциона составила 60 400,00 , размер задатка 12 080,00 , шаг аукциона 1 812,00 . Реквизитами счета для перечисления задатка указано, что получателем является электронная площадка ООО "РТС-тендер".

Заявителем в установленном порядке был внесен задаток на участие в данном аукционе и подана соответствующая заявка посредством электронной торговой площадки ООО "РТС-тендер". Средства, внесенные на торговую площадку, при подаче заявки были заблокированы.

Датой окончания приема заявок в извещении сайта указано 24.05.2024 00:00 (МСК+6), датой проведения торгов - 27.05.2024 00:00 (МСК+6).

На дату и время проведения торгов, самих торгов на электронной площадке не произошло, как и не произошло уведомление меня, до начала торгов, о результатах рассмотрения заявок.

Спустя два дня, а именно 29.05.2024г. на сайте торгов организатором был опубликован протокол рассмотрения заявок № U23000030450000000006-1 от 29.05.2024г., согласно которому, заявитель не допущен к участию в аукционе на основании ч.8 ст.39.12 ЗК РФ, с указанием причины что «Дата и сумма задатка не соответствуют времени начала аукциона».

Изучив юридическую практику по аналогичным ситуациям, а также аукционную документацию, заявитель считает действия организатора торгов незаконными, влекущими отмену результатов торгов и самостоятельную административную ответственность по нескольким самостоятельным составам административных правонарушений предусмотренных Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Первым событием, образующим самостоятельный состав административного правонарушения по ч.10 ст. 7.32.4 КоАП РФ считаю то, что организатором торгов заявка на участие в аукционе не рассмотрена до начала торгов, что противоречит системному пониманию ст.ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Вторым событием считаю, что организатором торгов я, как и другие лица, подавшие заявки, незаконно не допущены к участию в аукционе, что влечет самостоятельную ответственность по ч.6 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Помимо этого, организатором торгов размещена противоречивая информация о реквизитах для перечисления задатка, что может вводить потенциальных участников в заблуждение.

Так во вкладке извещения «Сведения о лоте» указаны одни реквизиты банка, а в файле извещения - другие. Данное обстоятельство указывает на размещение недостоверной информации о проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продаже государственного или муниципального имущества либо предоставление документации, содержащей недостоверные сведения, за исключением случаев, предусмотренных статьями 7.31 и 7.32.3 настоящего Кодекса и образует признаки правонарушения установленного ч. 3 ст. 7.32.4 КоАП РФ. По любому какие-то одни из двух реквизитов недостоверны. Существенным нарушением земельного законодательства РФ, влекущим отмену вышеуказанных торгов и самостоятельную административную ответственность, считаю то, что в извещении о проведении аукциона не указаны все виды разрешенного использования, предусмотренные ПЗЗ в данной территориальной зоне, что могло привести к ограничению конкуренции.

Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда Российской Федерации и 17-ого Арбитражного апелляционного суда (дела № А60-46186/2018, № А60-30216/2018), а также письмом ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20.

Считаю себя потерпевшим от действий организатора торгов, с причинением мне ущерба в виде уплаченной комиссии банку за перечисление денежных средств для обеспечения задатка, упущенной выгоды от возможного приобретения и последующей реализации коммерческой земли, а также морального вреда, в совокупности который оцениваю в 50 000 рублей.

Ущерб, в гражданском праве — невыгодные для кредитора имущественные последствия, возникшие в результате правонарушения, допущенного должником. Ущерб выражается в уменьшении имущества, либо в неполучении дохода, который был бы получен при отсутствии правонарушения (упущенная выгода).

Также, на земельном участке ведется деятельность, что указывает на самозахват территории и образует признаки состава административного правонарушения установленного ст. 7.1 КоАП РФ.

Помимо этого, в аукционной документации размещен проект договора аренды, в котором стороной сделки указан потенциальный победитель, что может указывать на превышение должностных полномочий, злоупотребления ими или халатности.

В соответствии со ст. 2.4 КоАП РФ лица, осуществляющие функции по организации и проведению обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, в том числе члены конкурсной комиссии, аукционной комиссии, совершившие административные правонарушения, предусмотренные статьей 7.32.4 КоАП РФ, несут административную ответственность как должностные лица.

В соответствии со ст. 2.10. КоАП РФ юридические лица подлежат административной ответственности за совершение административных правонарушений в случаях, предусмотренных статьями раздела II КоАП РФ или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях.

В случае, если в статьях разделов I, III, IV, V КоАП РФ не указано, что установленные данными статьями нормы применяются только к физическому лицу или только к юридическому лицу, данные нормы в равной мере действуют в отношении и физического, и юридического лица, за исключением случаев, если по смыслу данные нормы относятся и могут быть применены только к физическому лицу.

В соответствии со ст. 23.48 КоАП РФ компетенция по рассмотрению дел по ч.6 ст. 7.32.4 КоАП РФ отнесена к ФАС.

Заявитель просит:

- признать жалобу обоснованной.

- привлечь организатора аукциона и его должностных лиц к административной ответственности по части 6 статьи 7.32.4 КоАП РФ за нарушение установленным законодательством Российской Федерации порядка допуска к участию в обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгах, продаже государственного или муниципального имущества.

- привлечь организатора аукциона и его должностных лиц к административной ответственности по части 3 статьи 7.32.4 КоАП РФ за размещение недостоверной информации о проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продаже государственного или муниципального имущества либо предоставление документации, содержащей недостоверные сведения, за исключением случаев, предусмотренных статьями 7.31 и 7.32.3 настоящего

Кодекса.

- привлечь организатора аукциона и его должностных лиц к административной ответственности по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ за неразмещение всех видов разрешенного использования земельного участка предусмотренных ПЗЗ.

- исключить назначение наказания в виде предупреждения на основании ч.2 ст. 3.4 и ст. 4.1.1 КоАП РФ ввиду причинения мне имущественного ущерба виде упущенной выгоды и уплаты комиссии банку за внесение задатка на участие в аукционе и морального вреда.

- проверить также законность недопуска других участников, по каждому в отдельности, поскольку заявки не могут рассматриваться одновременно, прошу дать юридическую оценку по каждому не допущенному участнику на предмет наличия составов административных правонарушений по ч.6 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

- отменить результаты торгов и выдать соответствующее предписание на проведение повторных торгов.

- принять меры к сносу незаконных построек.

В части, не относящейся к компетенции ФАС, прошу перенаправить копию настоящего заявления в компетентные органы способные дать юридическую оценку на предмет уголовно наказуемых деяний вышеуказанному событию, привлечению к ответственности за самозахват земельного участка и принятию мер по сносу незаконно возведенных построек.

Рассмотрение жалобы назначено **на 06 июня 2023 года в 14 часов 00 минут** по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

На рассмотрение жалобы в указанную дату, явился представитель Администрации МР «Оловянинский район» Забайкальского края по доверенности от 10.01.2024 № 18, Сомова А.С.

Исходя из письменных пояснений Администрации Муниципальное казенное учреждение Комитет по управлению Муниципальным имуществом администрации муниципального района «Оловянинский район» в ответ на жалобу 075/10/18.1-360/2024, поступившую от У, признает жалобу частично:

- признаем в части первого события организатором торгов заявка на участие в аукционе не рассмотрена до начала торгов (в личном кабинете вкладка «рассмотрение заявок» была не активна);

- не признаем в части второго события, что организатором торгов, незаконно не допущены к участию в аукционе лица подавшие заявки, так как все заявки в количестве 10 заявок были рассмотрены на соответствие требованиям 44 ФЗ. По итогам рассмотрения 10 заявок - были отклонены 9 заявок, в том числе заявка У (349275/471044) с формулировкой «непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений». У были представлены недостоверные сведения, а именно - чек по операции от 04.04.2024 г. на сумму 50 000,00 руб. (пятьдесят тысяч) рублей, не является подтверждением внесения задатка, так как извещение о проведении аукциона размещено на сайте 24.04.2024г. Так же У заявка поданная на участие в аукционе не соответствует требованиям 44-ФЗ, так как заявка не подписана;

- не признаем в части третьего события, что организатором торгов размещена противоречивая информация о реквизитах для перечисления задатка, так как все 10 участников перечислили задатки по указанным реквизитам все денежные средства были зачислены на реквизиты электронной площадки РТС тендер. По состоянию на 04.06.2024г. все денежные средств возвращены участникам;

- признаем в части четвертого события, что организатором торгов ошибочно размещен проект договора аренды, в котором стороной сделки указан потенциальный победитель. Поясняем, что факт заключения договора аренды отсутствует.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № Ф3-135 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо **получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.**

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, действия (бездействие) которого обжалуются, обязан представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, заявки на участие в конкурсе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в торгах, протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в торгах, приказ о создании конкурсной комиссии, аудио запись и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

До рассмотрения жалобы по существу, в соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Организатору торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, о том, что Организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В соответствии с частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе **направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 настоящей статьи.**

Возражение на жалобу и документы, указанные в части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции направляются в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Назначить рассмотрение жалобы **на 18 июня года в 16 часов 00 минут** по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

ООО «РТС-тендер» на запрос Комиссии Управления представлена информация о том, что оператор электронной площадки в сети Интернет на сайте <https://www.rts-tender.ru/>, уполномоченный на проведение государственных и муниципальных закупок в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и соглашением о функционировании электронной площадки от 01.10.2018 года, Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», а также иными подзаконными нормативными правовыми актами, на основании Вашего запроса № МГ/2494/24 от 06.06.2024г. направляет запрашиваемую информацию в электронном виде и сообщает следующее.

Торговые процедуры являются аукционами, проводимым по правилу «Аренда земельных участков».

В соответствии с п. 2.1 Регламента электронной торговой площадки РТС-тендер для имущественных торгов присоединение к Регламенту ЭП, то есть **полное принятие условий Регламента ЭП и всех его приложений** в редакции, действующей на момент заключения, а также всех дальнейших изменений (дополнений), вносимых в Регламент ЭП, в соответствии с условиями настоящего Регламента ЭП, осуществляется в соответствии со статьей 428 Гражданского Кодекса Российской Федерации путем подписания уполномоченным лицом с помощью КЭП заявления о присоединении к его условиям при регистрации на ЭП в установленном порядке, если иное не реализовано функционалом ЭП.

В соответствии с п. 2.2 Регламента присоединение к настоящему Регламенту является фактом заключения соглашения о взаимодействии между ООО «РТС-тендер» и Клиентами электронной площадки «РТС-тендер» при проведении и/или участии в процедурах торгов в электронной форме на ЭП.

В соответствии с п. 3.2. Соглашения претендент обязуется **к моменту подачи заявки:**

- передать оператору средства гарантийного обеспечения оплаты услуг (комиссия оператора), если иное не установлено законодательством Российской Федерации, Регламентом ЭП или Тарифами;
- **передать оператору в соответствии с предусмотренным в документации о торгах и установленным в карточке торговой процедуры порядком сумму денежных средств в размере Задатка.**

На основании п. 4.6 Соглашения о гарантийном обеспечении средства Гарантийного обеспечения в размере задатка, а также в размере вознаграждения оператора, размеры которых указаны в Карточке торговой процедуры, блокируются на аналитическом счете участника при условии наличия на аналитическом счете участника достаточной суммы свободных средств. Основанием для блокировки денежных средств является заявка участника.

Таким образом, участник к моменту подачи заявки обязан обеспечить наличие на аналитическом счете денежных средств, достаточных для блокировки задатка и комиссии оператора.

Также при формировании заявки участнику необходимо прикрепить к электронной форме заявки документы и сведения, предусмотренные информационным сообщением (извещением) о проведении торговой процедуры и документацией торговой процедуры.

Таким образом, участники торговых процедур имели техническую возможность направить в составе заявок все необходимые документы в соответствии с извещением о проведении торговой процедуры.

Информация поданных заявках становится доступной организатору для ознакомления после окончания срока приема заявок с момента перехода торговой процедуры на этап «Ожидает рассмотрения заявок».

Информация о блокировке задатков участников становится доступной организатору для ознакомления после окончания срока приема заявок с момента перехода торговой процедуры на этап «Ожидает рассмотрения заявок». **Указанная информация доступна организатору на любом этапе торговой процедуры, начиная с этапа «Ожидает рассмотрения заявок».** Пример:

Дополнительно обращаем внимание на то, что сведения о блокировке денежных средств в размере задатка на странице заявки участника отображаются по состоянию на настоящее время.

В соответствии с 4.9.3 Соглашения о гарантийном обеспечении блокирование гарантийного обеспечения в размере задатка прекращается в случае отказа претенденту в допуске к участию в торговой процедуре.

В случае отклонения организатором заявки участника в баннере будет отображаться текст: «Денежные средства в размере задатка 0,00 руб. заблокированы на счете участника». **Такое отображение является корректным**, так как после отклонения заявки организатором денежные средства участника в размере задатка подлежат разблокировке.

С Регламентом электронной площадки и Соглашением о гарантийном обеспечении можно ознакомиться по ссылке: <https://www.rts-tender.ru/platform-rules/platform-property-sales>.

Рассмотрев все материалы по жалобе комиссией Управления установлено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 настоящего Кодекса.

Целью проведения торгов является привлечение всех заинтересованных лиц (конкурентов) и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение уполномоченным органом максимальной цены за объект торгов.

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, установлен статьей 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы: заявка на участие в аукционе; копии документов, удостоверяющих личность

заявителя (для граждан); 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; документы, подтверждающие внесение задатка.

На основании пункта 5 статьи 39.12 ЗК РФ один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе. Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке (пункт 2 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 (пункт 4 статьи 39.12 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.12 ЗК РФ **заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе в случаях непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений, непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (подпункты 1, 2).**

При этом, учитывая положения статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции), следует, что антимонопольный орган, рассматривая в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобу, не ограничен ее доводами, а в ходе рассмотрения жалобы по существу может выявить иные нарушения, а итоговое решение по рассматриваемой жалобе должно приниматься комиссией антимонопольного органа **с учетом всех выявленных нарушений** (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 16.12.2022 № Ф06-26284/2022 по делу № А55-17827/2020; Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 № 04АП-6137/2015 по делу № А19-6761/2015).

Согласно извещению о проведении аукциона от 23.04.2024 № 183 МКУ КУМИ администрации муниципального района «Оловянинский район» сообщает о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:14:280101:891, площадью 3408 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения пункта приема

металла, расположенных по адресу: Забайкальский край, Оловянинский район, п.ст. Ясная, ул. Станционная, земельный участок 13А.

Основание проведение торгов - Распоряжение администрации муниципального района «Оловянинский район» № 183 от 23.04.2024 «О проведении аукциона в электронной форме на право заключенного договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:14:280101:891, площадью 3408 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения пункта приема металла, расположенных по адресу: Забайкальский край, Оловянинский район, п.ст. Ясная, ул. Станционная, земельный участок 13А и является открытым по составу участников и форме подачи заявок.

Дата и время начала приема заявок на участие в электронном аукционе: 25.04.2024 года с 09:00 час.00 минут

Дата определения участников электронного аукциона -24.05.2024 года в 09.00 по

московскому времени.

Дата, время и место подведения итогов электронного аукциона (дата проведения электронного аукциона) - 24 мая 2024 года в 09.00 по московскому времени. на электронной торговой площадке: www.rts-tender.

Лот № 1

Предмет аукциона - заключение договора аренды земельного участка, расположенного на территории сельского поселения «Ленинское» муниципального района «Оловянинский район», собственность муниципального района «Оловянинский район» с кадастровым номером 75:14:280101:891, площадью 3408 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения пункта приема металла, расположенных по адресу: Забайкальский край, Оловянинский район, п.ст. Ясная, ул. Станционная, земельный участок 13А

Сведения о границах земельного участка/

Земельный участок расположен в границах сельского поселения «Ленинское» муниципального района «Оловянинский район» Забайкальского края.

Обременения земельного участка:

Право собственности, ограничения (обременения) права - право собственности не зарегистрировано, без обременения.

Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования.

Начальная цена продажи муниципального имущества - 60 400 (Шестьдесят тысяч четыреста) рублей 00 копеек, без НДС, в том числе:

Сумма задатка - 20% 12080 (двенадцать тысяч восемьдесят) рублей 00 копеек.

«Шаг аукциона» (величина повышения начальной цены) 3 % - 1812,00 руб. (одна тысяча восемьсот двенадцать рубля 00 копеек) без учёта НДС, в соответствии с отчетом №146/24 об оценке рыночной стоимости объекта оценки от 10 апреля 2024 года, предоставленного ООО «Центр оценки».

Срок действия договора аренды: -.

Требования, предъявляемые к претендентам на участие в электронном аукционе:

Претендент на участие в электронном аукционе вправе подать только одну заявку на участие в аукционе в отношении каждого предмета аукциона (лота).

К участию в электронном аукционе допускаются претенденты, своевременно подавшие заявку на участие в аукционе, представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, установленным в настоящем извещении, и обеспечившие поступление на счет Организатора аукциона установленной суммы задатка в указанный срок.

Обязанность доказать свое право на участие в аукционе возлагается на заявителя.

Документы, подаваемые заявителями для участия в электронном аукционе

Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы, подписанные электронной подписью:

1. заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
2. копии документов о постановке на учет в налоговом органе - для физических лиц;
3. платежный документ, подтверждающий внесение задатка на счет Продавца (вместе с копией);
4. при подаче заявки представителем претендента предъявляется оригинал доверенности или копия доверенности, заверенная надлежащим образом.

Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации.

Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается заявителю в день ее поступления.

Относительно доводов заявителя о не рассмотрении его заявки до начала аукциона и незаконном не допуске к участию в аукционе, Комиссия Управления отмечает следующее.

Как указано в извещении дата определения участников электронного аукциона - 24.05.2024 года в 09.00 по московскому времени. **Дата, время и место подведения итогов электронного аукциона (дата проведения электронного аукциона) - 24 мая 2024 года в 09.00 по московскому времени.**

На сайте «torgi.gov.ru» по данному аукциону указано:

Дата и время начала подачи заявок: 25.04.2024 00:00 (МСК+6)

Дата и время окончания подачи заявок: 24.05.2024 00:00 (МСК+6)

Дата рассмотрения заявок: 24.05.2024

Дата и время начала проведения аукциона: 27.05.2024 00:00 (МСК+6)

В рамках пункта 22 статьи 39.11, пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ в составе размещенной совместно с извещением документации имелись проект договора аренды и **установленная форма заявки.**

Комиссией Управления при рассмотрении размещенной на сайте информации установлено противоречие в сведениях об объекте торгов – земельном участке, указанных в информационном сообщении, в установленной форме заявки. В отношении земельного участка в указанной документации имеются противоречия, как в извещении, так и форме заявки, в части кадастрового номера, его площади и местоположения.

В извещении указана информация о торгах в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:14:280101:891, площадью 3408 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного

использования: для размещения пункта приема металла, расположенных по адресу: Забайкальский край, Оловянинский район, п.ст. Ясная, ул. Станционная, земельный участок 13А.

В установленной форме заявки имеется информация о **земельного участка с кадастровым номером 75:14:410302:487, площадью 97740 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения полигона ТБО, расположенных по адресу: Забайкальский край, Оловянинский район, в 6 км восточнее пгт. Ясногорск, в пади Кундуй.**

Согласно пункта 3 статьи 6 ЗК РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Руководствуясь нормами пункта 3 статьи 6 ЗК РФ, а также тем, что претендент должен подавать заявку по установленной в извещении форме (пункт 1 статьи 39.12 ЗК РФ) комиссия Управления делает вывод о противоречивости размещенной на сайте информации **об объекте торгов, что не позволяет однозначно сделать вывод о предмете торгов.**

На ЭТП <https://i.rts-tender.ru/> организатором торгов МКУ КУМИ АДМИНИСТРАЦИИ МР «ОЛОВЯНИНСКИЙ РАЙОН» 24.05.2024 процедура рассмотрения заявок на участие, и определение участников аукциона. Протокол № U23000030450000000008-1 по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме был сформирован и опубликован 29.05.2024 года.

В нарушение данных указанных на ЭТП <https://i.rts-tender.ru/> организатором торгов МКУ КУМИ АДМИНИСТРАЦИИ МР «ОЛОВЯНИНСКИЙ РАЙОН» **26.05.2024 18:00 (время московское) процедура подачи ценовых предложений не проведена.**

Согласно объяснениям организатора торгов от 05.06.2024 №103 последний данное процедурное нарушение признает.

Также проект договора аренды уже содержит информацию о победителе (еще до проведения торгов), каковым является один из участников торгов АО «Забайкальский Втормет».

Из протокола по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме от 29.05.2024 года, следует, что **заявка заявителя не допущена до участия в аукционе по следующим основаниям: «Непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (пункт 8 ст. 39.12 ЗК РФ). Отсутствие платежного поручения об оплате задатка на участие в аукционе».**

Да, действительно, согласно информации, представленной, как заявителем, так и организатором торгов, 19.05.2024 заявителем подана заявка с приложением документов, в составе которых отсутствует документ, подтверждающий факт внесения

задатка.

Согласно части 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы: **заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка**; копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); 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; **документы, подтверждающие внесение задатка.**

При этом, ООО «РТС-тендер» на запрос Комиссии Управления представлена информация о том, что в соответствии с п. 2.1 Регламента электронной торговой площадки РТС-тендер для имущественных торгов присоединение к Регламенту ЭП, то есть **полное принятие условий Регламента ЭП и всех его приложений** в редакции, действующей на момент заключения, а также всех дальнейших изменений (дополнений), вносимых в Регламент ЭП, в соответствии с условиями настоящего Регламента ЭП, осуществляется в соответствии со статьей 428 Гражданского Кодекса Российской Федерации путем подписания уполномоченным лицом с помощью КЭП заявления о присоединении к его условиям при регистрации на ЭП в установленном порядке, если иное не реализовано функционалом ЭП.

В соответствии с п. 2.2 Регламента присоединение к настоящему Регламенту является фактом заключения соглашения о взаимодействии между ООО «РТС-тендер» и Клиентами электронной площадки «РТС-тендер» при проведении и/или участии в процедурах торгов в электронной форме на ЭП.

В соответствии с п. 3.2. Соглашения претендент обязуется **к моменту подачи заявки:**

- передать оператору средства гарантийного обеспечения оплаты услуг (комиссия оператора), если иное не установлено законодательством Российской Федерации, Регламентом ЭП или Тарифами;
- **передать оператору в соответствии с предусмотренным в документации о торгах и установленным в карточке торговой процедуры порядком сумму денежных средств в размере Задатка.**

По процедуре 23000030450000000006 установлены суммы задатка и комиссии оператора.

На основании п. 4.6 Соглашения о гарантийном обеспечении **средства Гарантийного обеспечения в размере задатка, а также в размере вознаграждения оператора, размеры которых указаны в Карточке торговой процедуры, блокируются на аналитическом счете участника при условии наличия на аналитическом счете участника достаточной суммы свободных средств. Основанием для блокировки денежных средств является заявка участника.**

Таким образом, участник к моменту подачи заявки обязан обеспечить наличие на аналитическом счете денежных средств, достаточных для блокировки задатка и комиссии оператора.

Также при формировании заявки участнику необходимо прикрепить к электронной форме заявки документы и сведения, предусмотренные информационным сообщением (извещением) о проведении торговой процедуры и документацией торговой процедуры.

Таким образом, участник торговых процедур имел техническую возможность направить в составе заявок все необходимые документы в соответствии с извещением о проведении торговой процедуры.

Информация поданных заявках становится доступной организатору для ознакомления после окончания срока приема заявок с момента перехода торговой процедуры на этап «Ожидает рассмотрения заявок».

Информация о блокировке задатков участников становится доступной организатору для ознакомления после окончания срока приема заявок с момента перехода торговой процедуры на этап «Ожидает рассмотрения заявок». **Указанная информация доступна организатору на любом этапе торговой процедуры, начиная с этапа «Ожидает рассмотрения заявок».**

Дополнительно ЭЦП обратила внимание на то, что **сведения о блокировке денежных средств в размере задатка на странице заявки участника отображаются по состоянию на настоящее время.**

В соответствии с 4.9.3 Соглашения о гарантийном обеспечении блокирование гарантийного обеспечения в размере задатка прекращается в случае отказа претенденту в допуске к участию в торговой процедуре.

В случае отклонения организатором заявки участника в баннере будет отображаться текст: «Денежные средства в размере задатка 0,00 руб. заблокированы на счете участника». **Такое отображение является корректным**, так как после отклонения заявки организатором денежные средства участника в размере задатка подлежат разблокировке.

Из изложенного следует, что сам по себе факт внесения денежных средств на расчетный счет оператора электронной площадки, не отменяет соблюдение императивного требования действующего земельного законодательства, а также извещения и аукционной документации о представлении в составе заявки самого документа, подтверждающего внесение задатка.

Доказательств, подтверждающих невозможность представления в составе заявки на участие в аукционе документа, подтверждающего внесение задатка на участие в аукционе, заявителем не представлено. Кроме того, исходя из требований извещения об аукционе, форма документа, подтверждающего внесение задатка заказчиком не установлена, по сути, таким документом может выступать любое платежное поручение о перечислении денежных средств в виде задатка (в т.ч. на электронную площадку).

Не смотря на указанные императивные положения норм земельного законодательства, следует отметить установленный комиссией Управления факт того, что подача заявки при отсутствии денежных средств в соответствующем объеме в личном кабинете участника невозможна, информация об оплате задатка сразу поступает организатору торгов, денежные средства на площадку могут быть зачислены участником задолго до даты проведения торгов, в связи с чем, **предоставление документа, подтверждающего факт оплаты задатка, сводится к формальному требованию.**

При этом, следует отметить то, что в извещении организатором торгов указаны реквизиты организатора торгов для перечисления задатка участниками, что противоречит вышеуказанным условиям ЭЦП, поскольку при подаче заявки денежные средства, находящиеся на личном счета участника, в счет задатка блокируются ЭЦП.

Из этого Комиссия Управления делает вывод о смешанности организатором торгов концепций проведения формы рассматриваемой процедуры: в электронной форме и без таковой, что доказывает то, что допущенные к участию в торгах участники свои пакеты документов предоставили организатору торгов иным способом, нежели посредством ЭЦП, о котором иные претенденты, включая заявителя жалобы, информацией не обладали. Что также является нарушением процедуры проведения торгов.

В соответствии с разделом "Порядок проведения аукциона" информационного сообщения о проведении аукциона по продаже земельного участка аукцион проводится путем повышения начальной цены предмета аукциона на "шаг аукциона".

В силу пункта 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.

Таким образом, применительно к аукциону по продаже земельного участка или права аренды на него **определение победителя торгов осуществляется посредством состязательности между участниками аукциона, в результате которой и формируется наиболее выгодная для организатора торгов максимальная цена за объект торгов.**

Следовательно, целью торгов является привлечение наибольшего количества участников торгов и, соответственно, увеличения объема поступающих в бюджет денежных средств.

Полномочия антимонопольного органа по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества определены пунктом 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Указанной нормой Закона № 135-ФЗ установлено, что антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества, 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 (Определение Верховного Суда РФ от 17.03.2022 № 309-ЭС21-27706 по делу № А34-2459/2020).

При изложенных обстоятельствах Комиссия пришла к правомерному выводу о доказанности в действиях организатора торгов вменяемого нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь частью 17, 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23, Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» комиссия:

РЕШИЛА:

1. Признать доводы жалобы на действия организатора торгов МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА "ОЛОВЯННИНСКИЙ

РАЙОН" при организации и проведении торгов: <https://torgi.gov.ru/> (извещение Извещение №

№23000030450000000006, лот №1, о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:14:280101:891, площадью 3408 кв.м.) обоснованными.

2. Признать действия МУНИЦИПАЛЬНОГО КАЗЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ - КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА "ОЛОВЯННИНСКИЙ РАЙОН" нарушившими п/п 4 пункта 21 статьи 39.11, п/п 1 пункта 1, п/п 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.
3. Выдать МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА "ОЛОВЯННИНСКИЙ РАЙОН" предписание об устранении допущенных нарушений.
4. Передать материалы должностному лицу Забайкальского УФАС России для привлечения виновных лиц к административной ответственности.
5. В соответствии с пунктом 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

В соответствии со статьей 52 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения. Решение территориального антимонопольного органа может быть также обжаловано в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.