

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-676/2024

Резолютивная часть решения оглашена 21 мая 2024 года.

В полном объеме решение изготовлено 22 мая 2024 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель Комиссии: начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
Члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;
ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

в отсутствие представителей:

- организатора торгов: Администрации Комсомольского муниципального района Хабаровского края, надлежащим образом извещенного о дате, месте и времени рассмотрения жалобы,

- заявителя Украинцева В.А. надлежащим образом извещенного о дате, месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу, гр* (вх. № 7292-ЭП/24 от 08.05.2024) на действия Администрации Комсомольского муниципального района Хабаровского края – организатора торгов (аукциона) на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер – 27:07:0050112:3681), расположенного по адресу: Хабаровский край, Комсомольский район, с. Селихино, примыкающий с северо-восточной стороны к земельным участкам с кадастровым номером 27:07:0050112:3090 и 27:07:050112:3195 (номер извещения 21000021500000000220, лот № 4) в соответствии со

статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба гр * (вх. № 7292-ЭП/24 от 08.05.2024) на действия Администрации Комсомольского муниципального района Хабаровского края – организатора торгов (аукциона) на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер – 27:07:0050112:3681), расположенного по адресу: Хабаровский край, Комсомольский район, с. Селихино, примыкающий с северо-восточной стороны к земельным участкам с кадастровым номером 27:07:0050112:3090 и 27:07:050112:3195 площадью 937 кв.м, расположенного по адресу: Хабаровский край, Комсомольский район, с. Селихино, примыкающий с северо-восточной стороны к земельным участкам с кадастровым номером 27:07:0050112:3090 и 27:07:050112:3195 (номер извещения 21000021500000000220, лот № 4).

Доводы жалобы сводятся к следующему:

Заявителем подана заявка на участие в электронном аукционе по извещению № 21000021500000000220, лот № 4, с приложением необходимых документов, в том числе копий всех страниц паспорта.

Однако заявка Заявителя отклонена по причине отсутствия всех листов паспорта. В подтверждение представлен скриншот АО «ЕЭТП», в разделе которого «Мои заявки» усматривается запись об отклонении заявки на участие в аукционе по аренде земельного участка по извещению № 21000021500000000220, лот № 4.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

До даты рассмотрения дела организатором торгов представлены письменные пояснения (вх. № 7722-ЭП/24 от 16.05.2024, № 7947/24 от 2.05.2024), из которых следует, что аукцион на право заключения

договора аренды проходил в электронном виде на сайте АО «ЕЭТП» по адресу: <http://178fz.roseltorg.ru>. При рассмотрении заявок на вышеуказанном сайте по извещению № 21000021500000000220, лот № 4 поступило 2 заявки: № 7326372 гр * ; № 7899364 гр *. Заявки рассмотрены 07.05.2024. Протоколом заседания комиссии Администрации Комсомольского муниципального района Хабаровского края – организатора аукциона от 07.05.2024 № 8 по лоту № 4 в соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявки участников отклонены.

08.05.2024 при повторном скачивании архива документов претендентов обнаружена техническая ошибка и полная копия паспорта гр *. В связи с чем организатором аукциона предприняты следующие действия: подготовлен протокол от 08.05.2024 № 9, по результатам которого в соответствии с пунктами 9, 12 ЗК РФ принято решение допустить гр * (заявителя) к участию в аукционе и признать участником аукциона; на площадку АО «ЕЭТП» организатором аукциона направлено письмо об аннулировании протокола заседания комиссии Администрации Комсомольского муниципального района Хабаровского края от 07.05.2024 № 8 и размещение протокола от 08.05.2024 № 9.

До рассмотрения жалобы по существу 21 мая 2024 (вх. № 7990-ЭП/24) гр * представлено дополнение к заявлению (вх. № 7292-ЭП/24 от 08.05.2024), из которого следует, что действия организатора торгов вводят в заблуждение участников аукциона: принято решение о его допуске к участию в аукционе, в то время как второй участник аукциона не допущен к участию по тем же основаниям. Кроме того, в аукционной документации не в полной мере отражены сведения о наличии технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения. В аукционной документации имеется только сведения о технологической возможности подключения к электрическим сетям, к остальным источникам инженерно-технического обеспечения информация отсутствует что может повлиять на конкуренцию и экономическую привлекательность земельного участка.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, Комиссия Хабаровского УФАС России установила следующее.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 - 39.13, 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее - ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ 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 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона; о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе; о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В силу пункта 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.

Организатор торгов в соответствии с требованиями земельного законодательства размещает извещение о проведении аукциона, содержащее сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

15 марта 2024 года на официальном сайте Российской Федерации размещена информация о проведении торгов www.torgi.gov.ru Администрацией опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 937 кв. м (кадастровый номер – 27:07:0050112:3681) с видами разрешенного использования, «Научное обеспечение сельского хозяйства; Хранение переработка сельскохозяйственной продукции; Питомники; Овощеводство; Хранение автотранспорта; Коммунальное обслуживание; Предоставление коммунальных услуг; Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; Служебные гаражи; Объекты дорожного сервиса; Заправка транспортных средств; обеспечение дорожного отдыха; Автомобильные мойки ; Ремонт автомобилей; Производственная деятельность; Тяжелая промышленность; Легкая промышленность; Пищевая промышленность; Строительная промышленность; Энергетика; Связь; Склады; Складские помещения; Железнодорожный транспорт; Обслуживание железнодорожных перевозок; Автомобильный транспорт; Размещение автомобильных дорог; Обслуживание перевозок пассажиров; Стоянки автотранспорта общего пользования; Трубопроводный транспорт; Обеспечение обороны и безопасности; Обеспечение внутреннего правопорядка; Заготовка древесины; Заготовка лесных ресурсов; Земельные участки (территории) общего пользования; Улично-дорожная сеть; Благоустройство территории». Земельный участок расположен по адресу: Хабаровский край, Комсомольский район, с. Селихино, примыкающий с северо-восточной стороны к земельным участкам с кадастровым номером 27:07:0050112:3090 и 27:07:050112:3195 (в зоне ПП-1 «Производственные зоны, зона инженерной и транспортной

инфраструктур»). Номер извещения 21000021500000000220, лот № 4).

Основание для проведения аукциона - Постановление Администрации Комсомольского муниципального района Хабаровского края от 19.02.2024 № 123 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков».

Дата и время начала подачи заявок на участие в аукционе: 18 марта 2024 года в 09-00 (МСК +7).

Дата и время окончания подачи заявок: 03 мая 2024 года в 17.00 (МСК +7).

Дата рассмотрения заявок 07 мая 2024 года.

Дата и время начала проведения аукциона 14 мая 2024 года в 14-00 (МСК +7).

Место проведения аукциона: электронная площадка АО «ЕЭТП».

Шаг аукциона 365,40 рублей (3,00%).

В части довода заявителя об отклонении организатором торгов его заявки и не допуске к участию в аукционе.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Согласно протоколу № 9 от 08.05.2024 заседания комиссии Администрации Комсомольского муниципального района в соответствии с пунктами 9, 12 ЗК РФ организатором аукциона принято решение допустить гр * к участию в аукционе и признать участником аукциона. Данный протокол размещен на сайте АО «ЕЭТП» по адресу в сети «Интернет» <http://178fz.roseltorg.ru>, на сайте www.torgi.gov.ru.

Поскольку заявитель допущен к участию в аукционе и признан его участником, его довод об отклонении организатором торгов его заявки и не допуске к участию в аукционе по извещению 21000021500000000220, лот № 4, является необоснованным.

В части довода о том, что в аукционной документации не отражены сведения о наличии технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11. ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении присутствует, в связи с чем довод не обоснован.

Согласно пункту 17 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. 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.

Комиссия Хабаровского УФАС России, рассмотрев имеющиеся в материалах дела документы, приходит к выводу о неправомерном отклонении заявки второго участника аукциона по извещению № 21000021500000000220, лот № 4 гр * по следующим основаниям.

Согласно протоколу № 9 от 08.05.2024 заседания комиссии Администрации Комсомольского муниципального района заявка гр *отклонена аукционной комиссией, как не соответствующая требованиям подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ, пункта 2 описания бланка паспорта гражданина Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.12.2023 № 2267 «Об утверждении положения о паспорте гражданина Российской Федерации, Образца и описания бланка паспорта гражданина Российской Федерации»: представлены копии не всех страниц паспорта.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан).

Аукционная документация содержит аналогичные положения в части предоставляемых документов вместе с заявкой.

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, не поступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (подпункты 1, 2).

Комиссией Хабаровского УФАС установлено, что гр * представила копии страниц паспорта, содержащих персональную информацию об участнике аукциона, в том числе сведения о его регистрации по месту жительства.

Представленная копия страниц паспорта позволяла подтвердить ее личность.

Фактически для участия в аукционе гр* поданы все необходимые документы, в том числе копия документа, удостоверяющего личность. Тогда как не предоставление данным физическим лицом всех листов паспорта не является существенным нарушением, повлекшим невозможность идентифицировать личность участника аукциона, и соответственно не могло являться основанием для отказа в допуске к участию в торгах.

Отказ аукционной комиссии в допуске заявки гр * к участию в торгах по рассматриваемому основанию привёл к созданию дополнительного препятствия для участника торгов (основание для формального отклонения поданной претендентом заявки на участие в аукционе). Для идентификации личности участника аукциона достаточно заполненных страниц паспорта.

Рассматриваемый факт о предоставлении гр * не полной копии паспорта не является существенным нарушением, повлекшим невозможность идентифицировать данного участника аукциона, и не могло являться основанием для отказа в допуске к участию в торгах, что подтверждается судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.04.2023 № Ф07-4319/2023 по делу № А56-76375/2022, Определение Верховного Суда РФ от 04.04.2022 № 310-ЭС22-2544 по делу № А83-17293/2020).

Таким образом, данные, представленные гр *, являются достаточными для признания её заявки надлежащей, а её самой допущенной до участия в процедуре.

Исходя из положений пункта 4 части 1 статьи 1 ЗК РФ, одним из принципов регулирования земельного законодательства является

обеспечение участия граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю.

Целью проведения торгов является привлечение максимального количества заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом власти максимальной цены за объект торгов. Необоснованный отказ в допуске к участию в торгах не приводит к достижению цели их проведения, в том числе по причине уменьшения круга участников торгов, и как следствие к ограничению, устранению конкуренции.

Допуск к участию в торгах претендентов, выполнивших в установленный срок требования, необходимые для участия в аукционе, позволяет расширить круг участников торгов, соответствует целям торгов, способствует добросовестной конкуренции между участниками и, как следствие, повышению размера арендной платы.

Неправомерно не допустив заявителя к участию в аукционе, организатор аукциона нарушил требования подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, Комиссия Хабаровского УФАС России приходит к выводу о том, что в действиях Комиссии организатора аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение №,21000021500000000220, лот № 4) содержится нарушение подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта

по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания.

Требования, содержащиеся в предписании, должны быть направлены на устранение выявленных нарушений и восстановление нарушенных прав хозяйствующих субъектов.

На основании изложенного, руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр * (вх. № 7292-ЭП/24 от 08.05.2024) на действия Администрации Комсомольского муниципального района Хабаровского края – организатора торгов (аукциона) на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер – 27:07:0050112:3681), расположенного по адресу: Хабаровский край, Комсомольский район, с. Селихино, примыкающий с северо-восточной стороны к земельным участкам с кадастровым номером 27:07:0050112:3090 и 27:07:050112:3195 (номер извещения 21000021500000000220, лот № 4), необоснованной.

2. Признать Организатора торгов нарушившим требования подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении.

В соответствии с частью 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 или выдачи предписания.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: