

РЕШЕНИЕ

по делу №07/123-20 от 22.09.2020

результатам рассмотрения жалобы на действия организатора торгов
– Специализированной организации
общества с ограниченной ответственностью «Вектор Плюс»

Резолютивная часть объявлена 12.11.2020

Решение в полном объеме изготовлено 16.11.2020
Симферополь

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее по тексту - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: *данные изъяты*

рассмотрев жалобу индивидуального предпринимателя *данные изъяты* (далее по тексту – Заявитель) (вх. №1180/10 от 23.10.2020) на действия организатора торгов – Специализированной организации общества с ограниченной ответственностью «Вектор Плюс» (далее по тексту – Организатор торгов) (ИНН 9109003126, КПП 910901001, ОГРН 1149102065705) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 90:01:010106:9116, площадью 444 кв.м., расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, городское поселение Бахчисарай, г. Бахчисарай, ул. Мира, уч. 2в (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №250920/25688591/01 от 25.09.2020 (открытый аукцион), лот №1, торговая процедура на сайте <https://freetrade.expert/> №4195) в присутствии представителей: *данные изъяты*

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

23.10.2020 в Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. №1180/10) на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> №250920/25688591/01).

Крымским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению по существу в связанном между делом №07/109-20 (извещение №130820/25688591/01), в котором предметом аукциона по лоту №1 также являлось право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности администрации города Бахчисарая Республики Крым с кадастровым номером 90:01:010106:9116, площадью 444 кв.м., расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, городское поселение Бахчисарай, г. Бахчисарай, ул. Мира, уч. 2в.

На основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» было размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Крымского УФАС России www.krym.fas.gov.ru.

26.10.2020 в соответствии с частью 19 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Крымским УФАС России на электронные адреса Организатора торгов и Заявителя направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении заключения договора по результатам торгов в части заключения договоров для уведомления лиц, подавших заявки на участие в торгах (уведомление №07/2170).

03.11.2020 Комиссией Крымского УФАС России на основании части 14.1 статьи 18.1. ФЗ «О защите конкуренции» принято решение о продлении срока рассмотрения жалобы и принятия решения до 12.11.2020 (уведомление №07/2239).

В жалобе указано, что права и законные интересы Заявителя, подавшего заявку на участие в торгах как индивидуального предпринимателя, нарушены действиями комиссии Организатора торгов по отклонению заявки Заявителя на участие в торгах как обычного гражданина (физического лица) в нарушение требований части 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ).

Законный представитель Организатора торгов с доводом, указанным в жалобе Заявителя не согласился, огласив пояснения, изложенные в возражениях №214/20 от 10.11.2020 ссылаясь на то, что гражданин, даже имеющий государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя, при подачи заявки на участие в торгах на торги на право заключения договора аренды земельного участка обязан был предоставить копии документов, удостоверяющих личность заявителя как физическое лицо.

В ходе изучения представленных документов Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Организатором торгов 25.09.2020 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении повторного открытого аукциона (извещение №250920/25688591/01).

Организатор аукциона: администрация города Бахчисарая Республики Крым.

Организатор торгов: Специализированная организация общество с ограниченной ответственностью «Вектор Плюс», действующее на основании договора на организацию и проведение торгов №1 от 01.06.2020.

Предметом аукциона по лоту №1 являлось право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности администрации города Бахчисарая Республики Крым с кадастровым номером 90:01:010106:9116, площадью 444 кв.м., расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, городское поселение Бахчисарай, г. Бахчисарай, ул. Мира, уч. 2в.

Категория земель, вид разрешенного использования: земли населенных пунктов, бытовое обслуживание (3.3), магазины (4.4), общественное питание (4.6).

Срок действия договора 10 (десять) лет.

Место подачи и приема заявок на участие в аукционе на электронной торговой площадке «Фритрейд» по адресу <https://freetrade.expert>. Аукцион проводился в соответствии с регламентом электронной торговой площадки.

Дата и время начала приема заявок: 26.09.2020, с 10:00.

Дата и время окончания приема заявок: 21.10.2020, до 09:10.

Место, дата и время подведения итогов приема заявок (признание претендентов участниками аукциона) 22.10.2020 в 14:00 в сети интернет по адресу – <https://freetrade.expert> (Электронная торговая площадка «Фритрейд»)

Дата проведения аукциона: 26.10.2020 с 11:00.

Аукцион по состоянию на 12.11.2020 имеет статус: Несостоявшийся с единственным участником.

Аукционная документация была разработана в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, ЗК РФ и иными нормативными правовыми актами.

Основопологающим законом при проведении данного аукциона является ЗК РФ.

Извещение о проведении открытого конкурса разработано в соответствии со статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Основанием для проведения торгов являлось постановление администрации города Бахчисарая Республики Крым №844 от 21.09.2020 «О проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков».

В отношении довода жалобы Заявителя по необоснованному отклонению заявки Заявителя на участие в торгах как гражданина, даже имеющего государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя, комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов. Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной 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 подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов.

Аукционной комиссией Организатора торгов Протоколом №1 рассмотрения заявок на участие в торговой процедуре № 4195 от 22.10.2020 Заявитель был не допущен к торгам по причине: «В соответствии с Положением о паспорте гражданина Российской Федерации, бланк паспорта содержит 20 страниц, однако в нарушении указанного положения и требования извещения заявитель приложил выписку из паспорта на 2 страницах, что является нарушением целостности документа».

Протокол размещен на сайте <https://freetrade.expert/?class=LandcodeRentAdmissionReport&action=View&OID=111431>.

Согласно статье 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется органом местного самоуправления в пределах его компетенции.

Частью 8 статьи 39.12 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень основания для отказа допуска к участию в аукционе:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) не поступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Частью 1 статьи 39.12 ЗК РФ закреплено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок конкретный перечень документов, а именно:

- 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.

Частью 1 статьи 39.12 ЗК РФ прямо не урегулирован вопрос о подачи заявки для участия в аукционе индивидуальными предпринимателями.

В соответствии с частью 3 статьи 39.12 ЗК РФ имеется прямой запрет о том, что Организатор торгов не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Также частью 3 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

В соответствии с изложенным, ЗК РФ прямо устанавливает обязанность Организатора торгов в отношении граждан, имеющих статус индивидуальных предпринимателей, запрашивать сведения из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей для участия в торгах.

В соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту –ГК РФ) установлено, что если отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

По аналогии закона согласно пункту 3 статьи 23 ГК РФ установлено,

что к индивидуальным предпринимателям применяются правила, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов или существа правоотношения.

Таким образом, для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, гражданин, зарегистрированный в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, в соответствии с частью 1 статьи 39.12 ЗК РФ должен подать перечень документов, определенных для юридических лиц, а именно:

- заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

- документы, подтверждающие внесение задатка.

Требования пункта 2 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ о предоставлении для участия в аукционе гражданами копии документов, удостоверяющих личность заявителя, не распространяются на граждан, занимающихся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица и имеющие государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя.

В соответствии с частью 8 статьи 39.12 ЗК РФ у аукционной комиссии Организатора торгов не было оснований для отказа допуска к участию в аукционе Заявителю, имеющему государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя.

Причина, указанная в протоколе №1 рассмотрения заявок на участие в торгах от 22.10.2020 Организатора торгов об отказе в допуске на участие в аукционе Заявителя, имеющего государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя, является формальной и необоснованной.

Согласно части 3 статьи 39.12 ЗК РФ у Организатора торгов отсутствовало право требовать у индивидуального предпринимателя копии документов, удостоверяющие личность как физического лица, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Положениями статьи 39.12 ЗК РФ не запрещено в состав заявки Заявителю представлять дополнительные документы, не указанных в части 8 статьи 39.12 ЗК РФ. Копия документа, удостоверяющая

личность индивидуального предпринимателя не являлась документом обязательным к представлению в составе заявки для гражданина, имеющего государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя, и также не могла служить основанием для отклонения заявки на участие в аукционе.

Также, Заявитель по своей инициативе в приложении заявки представил регистрационную карточку индивидуального предпринимателя и надлежащую заверенную выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, полученную 30.06.2020.

Комиссия Крымского УФАС России в ходе рассмотрения жалобы по существу установила, что форма заявки Заявителя не нарушена, состав сведений и документов, представленных в поданной Заявителем заявке на участие в аукционе, в совокупности соответствовал всем установленным требованиям пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ и извещению о проведении аукциона, содержал весь объем информации, необходимой как для принятия решения о допуске Заявителя к торгам, так и для подписания договора по результатам торгов. Комиссией Крымского УФАС России не установлено наличие недостоверных сведений в представленных документах заявки Заявителя.

Комиссия Крымского УФАС России считает целесообразным дополнительно отметить, что отклонение претендентов на стадии определения участников торгов исключительно по формальным или необоснованным основаниям не соответствует целям передачи в аренду земельного участка из земель населенного пункта, поскольку наибольшее количество участвующих в торгах лиц способствует увеличению уровня конкуренции между участниками и, как следствие, размера арендной платы за земельный участок.

Таким образом, отказ в допуске Заявителя к участию в аукционе комиссией Организатора торгов согласно протокола №1 рассмотрения заявок на участие в торгах от 22.10.2020 по причине ненадлежащего представления индивидуальным предпринимателем копии документов, удостоверяющих личность заявителя как физического лица - является неправомерным. Аукционной комиссией Организатора торгов допущены нарушения частей 1, 3, 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Комиссия Крымского УФАС России приходит к выводу, что права и законные интересы Заявителя, отраженные в жалобе, были

нарушены. На основании вышеизложенного, жалоба Заявителя признана обоснованной.

Из представленных документов Организатора аукциона по результатам торгов заключен договор.

В рамках статьи 18.1 и статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции» у антимонопольного органа при рассмотрении жалобы на действия организатора торгов отсутствуют полномочия по выдаче предписания в случае заключения договора по результатам торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны недействительными только судом по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия организатора торгов – Специализированной организации общества с ограниченной ответственностью «Вектор Плюс» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 90:01:010106:9116, площадью 444 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, городское поселение Бахчисарай, г. Бахчисарай, ул. Мира, уч. 2в (извещение на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №250920/25688591/01 от 25.09.2020 (открытый аукцион), лот №1, торговая процедура на сайте <https://freetrade.expert/> №4195) обоснованной.

2. Предписание не выдавать, так как по итогам аукциона заключен договор.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного производства.

4. Снять ограничения, наложенные уведомлениями исх. №07/2170 от

26.10.2020, №07/2239 от 03.11.2020.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.