

РЕШЕНИЕ

ПО ЖАЛОБЕ № 010/01/18.1-575/2023

г. Петрозаводск

Резолютивная часть решения объявлена «04» октября 2023 года

Решение в полном объеме изготовлено «05» октября 2023 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия (далее – Комиссия Карельского УФАС России) в составе:

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Я. на действия комиссии организатора торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении закрытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером (извещение №22000154380000000303, лот 6),

принимая участие: представителя заявителя –, представителя организатора торгов –, заинтересованного лица –,

УСТАНОВИЛА:

на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение №22000154380000000303 о проведении в электронной форме закрытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Кондопожского муниципального района (8 лотов).

Организатор аукциона: ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Уполномоченный орган: Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия.

Оператор электронной площадки: Акционерное общество «Единая электронная торговая площадка» (АО «ЕЭТП»).

та, время и место начала приема заявок – 05.08.2023 в 09 часов 00 мин. (время московское) по адресу электронной площадки: АО «Единая электронная торговая площадка» (www.roseltorg.ru).

та, время и место окончания приема заявок: 11.09.2023 в 17 часов 00 мин. (время московское) по адресу электронной площадки: АО «Единая электронная торговая площадка» (www.roseltorg.ru).

та и место рассмотрения заявок на участие в аукционе – 12.09.2023 по адресу электронной площадки: АО «Единая электронная торговая площадка» (www.roseltorg.ru).

та и время проведения аукциона: 14.09.2023 в 10 час. 00 мин.

есто проведения аукциона: Электронная площадка – АО «Единая электронная торговая площадка», размещенная на сайте www.roseltorg.ru в сети Интернет - <https://178fz.roseltorg.ru>.

эдмет аукциона: Лот №6. Право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер, площадью 1900 кв.м, местоположение: Российская Федерация, Республика Карелия, Кондопожский муниципальный район, Кончезерское сельское поселение, с. Кончезеро, вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

ласно протоколу о признании претендентов участниками по лоту №6 от 09.09.2023, опубликованному 12.09.2023 в 16:51, Я. в лице представителя К. отказано в допуске к участию в аукционе на основании пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), в связи с непоступлением задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

эдставители заявителя не согласны с решением комиссии организатора торгов, поскольку задаток для участия в аукционе был оплачен в установленный в извещении срок, что подтверждалось приложенной к заявке скан-копией чека с перечислением суммы задатка на счет электронной площадки в 14:59 09.09.2023. Также в материалы жалобы приложен скриншот из личного кабинета К. с перечислением суммы задатка в 10:54 12.09.2023.

Организатором торгов, в подтверждение обоснованности действий аукционной комиссии, представлена сформированная 12.09.2023 в 14:15 на электронной площадке выписка со счетов претендентов, согласно которой задаток от К. не поступил.

Заинтересованное лицо - победитель аукциона, полагает, что заявителем обеспечено поступление задатка до даты и времени окончания приема заявок на участие в аукционе, то есть до 17:00 11.09.2023, в связи с чем ее допуск до участия в аукционе являлся обоснованным.

лучав пояснения представителей заявителя и организатора торгов,

интересованного лица, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона в электронной форме 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 ЗК РФ.

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

В соответствии с подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке (пункт 2 статьи 39.12 ЗК РФ).

Согласно пунктам 4, 4.1 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, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать три рабочих дня с даты окончания срока приема документов.

основании подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

в соответствии с пунктом 16 извещения о проведении аукциона, для участия в аукционе заявитель, среди прочего, должен предоставить на электронную площадку электронный образ документов, подтверждающих внесение задатка.

в пункте 17 извещения определен порядок внесения и возврата задатка для участия в аукционе, банковские реквизиты счета для перечисления задатка.

в частности, заявители на участие в аукционе вносят задаток с 05.08.2023 (с 09 ч. мин.) по 11.09.2023 (до 17 ч. 00 мин.).

задаток должен быть внесен претендентом на счет оператора электронной площадки не позднее даты окончания приема заявок, а именно: не позднее 09.09.2023.

задаток вносится единым платежом в валюте Российской Федерации на расчетный счет претендента, открытый на электронной площадке в порядке, установленном регламентом электронной площадки, не позднее даты окончания приема заявок на участие в электронном аукционе.

оператор электронной площадки проверяет наличие достаточной суммы в размере задатка на лицевом счете заявителя и осуществляет блокирование необходимой суммы. Если денежных средств на лицевом счете заявителя достаточно для произведения операции блокирования, то заявителю для обеспечения своевременного поступления денежных средств необходимо убедиться, что поступившие в банк за предыдущий день платежи разносятся на расчетные счета в сроки, установленные регламентом электронной площадки.

в соответствии с пунктом 18 извещения в день рассмотрения заявок на участие в аукционе и определения участников аукциона организатор аукциона рассматривает заявки и документы заявителей, устанавливает факт поступления заявителями задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета. По результатам рассмотрения документов организатор аукциона принимает решение о признании заявителей участниками аукциона или об отказе в допуске заявителей к участию в аукционе.

заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

не поступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе и определения участников аукциона;

подача заявки на участие в аукционе лицом, которое не имеет права быть

стником аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона.

на основании материалов дела, также включающих информацию от оператора электронной площадки, Комиссией Карельского УФАС России установлено, что заявитель подал заявку на участие в аукционе 11.09.2023 в 15:21. Задаток, оплаченный заявителем 12.09.2023 в 14:59, поступил на расчетный счет электронной площадки 12.09.2023 в 15:03 и был зачислен на лицевой счет К. 12.09.2023 в 10:54. При этом в выписке сформированной 12.09.2023 в 14:15 организатором торгов по выписке со счетов претендентов указано, что задаток от К. не поступил.

В соответствии с пунктом 17.3.1 Регламента размещения процедур по продаже и покупке государственного и муниципального имущества с использованием электронной площадки «Приватизация имущества» АО «Единая электронная торговая площадка» (далее – Регламент) Оператор зачисляет денежные средства на Лицевой счёт Претендента не позднее 1 (одного) часа после получения Оператором информации от расчетной организации о перечислении претендентом соответствующих денежных средств на Счёт Оператора. Данные о поступлении денежных средств обновляются Оператором ежедневно по рабочим дням, в 10:00, 12:00, 15:30, 18:00 по времени Оператора.

При этом, согласно пункту 9.6 Регламента если при подаче заявки на участие в аукционе, при наличии соответствующих условий внесения задатка в информационном сообщении о проведении аукциона Претендентом не обеспечено наличие денежных средств в размере задатка на Лицевом счёте, то задаток блокируется АС Оператора после 00:00 (по времени сервера) дня, следующего за днём подачи заявки (при наличии денежных средств на Лицевом счёте Претендента в размере задатка), если извещением не установлено иное.

Таким образом, согласно письменному ответу АО «ЕЭТП», а также устным разъяснениям посредством телефонной связи, данные о поступлении денежных средств на расчетный счет оператора обновляются ежедневно по рабочим дням в 10:00, 12:00, 15:30, 18:00 по времени оператора, денежные средства зачисляются на лицевой счет претендента в течение 1 часа после их поступления на расчетный счет оператора, при этом блокирование денежных средств на лицевом счете претендента (в случае пополнения лицевого счета) осуществляется только в 00:00. Следовательно, поскольку 12.09.2023 в 00:00 денежные средства не могли быть заблокированы на лицевом счете К. ввиду их отсутствия, сформированная в 14:15 12.09.2023 выписка содержала информацию о поступлении задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе. При этом, как пояснил оператор, денежные средства на лицевом счете К. были заблокированы в 00:00 13.09.2023 и информация о поступлении задатка

бразилась бы в сформированной 13.09.2023 выписке, в случае установления организатором торгов даты рассмотрения заявок - 13.09.2023 либо фактическом рассмотрении заявок в указанную дату.

вышеуказанного следует, что К. внесла задаток для участия в аукционе в установленный извещением срок, на дату рассмотрения заявок денежные средства поступили на лицевой счет претендента, при этом не были заблокированы оператором электронной площадки в виду регламента его работы.

мнению Карельского УФАС России, подача заявки на участие в аукционе, равно как и оплата задатка в последний день периода для подачи заявок на участие в торгах, не противоречит положениям законодательства и извещения о проведении аукциона.

составляя срок рассмотрения заявок на участие в аукционе на следующий рабочий день после окончания срока приема заявок, организатор торгов и аукционная комиссия должны осознавать, что направленные на оплату задатка денежные средства в установленный извещением срок могут по независящим от претендента на участие в торгах причинам не поступить на лицевой счет претендента ко времени рассмотрения заявок на участие в торгах, либо поступить, но не быть заблокированными оператором электронной площадки. Таким образом, фактически сокращается срок подачи заявок на участие в аукционе.

Согласно Определению Верховного суда Российской Федерации от 03.10.2019 №15-ЭС18-26385(3) по делу №А40-191299/2014 организатор торгов должен определить такой срок внесения задатка, чтобы между этой датой и датой составления протокола об определении участников торгов существовал (связанный объективными факторами) разумный временной разрыв, способствующий получению организатором торгов на дату составления протокола актуальной информации по всем лицам, изъявившим волю принять участие в торгах и внесшим задаток.

Проводя аукционы на электронной площадке АО «ЕЭТП», организатор торгов должен также учитывать положения Регламента, в том числе особенности исполнения и блокирования денежных средств.

Комиссия полагает, что на претендентов на участие в аукционе, добросовестно исполнивших обязанности по оплате задатка в сроки, установленные извещением о проведении торгов, не должны быть возложены риски неисполнения (отсутствия блокировки) задатка. Доказательств, подтверждающих невозможность определения иной даты рассмотрения заявок, воляющей в разумный срок обеспечить поступление и блокирование задатков на лицевых счетах претендентов, организатором торгов не представлено.

Следовательно, организатор торгов, в пределах установленных пунктами 4, 4.1 статьи 39.12 ЗК РФ сроков, имел возможность определить день рассмотрения

вок на участие в аукционе так, чтобы обеспечить соблюдение прав и
онных интересов лиц, подавших заявки в последний день срока подачи заявок,
именно, возможность поступления на счет, указанный в извещении о
ведении аукциона, задатков таких заявителей, и их блокирования
ратором электронной площадки.

же, рассматривая данную ситуацию, комиссия организатора торгов после
мирования 12.09.2023 выписки со счетов претендентов с информацией о
оступлении задатка от К., учитывая приложенный к заявке документ,
тверждающий внесение задатка в соответствии с требованиями извещения,
ла сформировать выписку и рассмотреть заявки 13.09.2023, поскольку
ожения земельного законодательства позволяют рассматривать заявки в
ж, не превышающий три рабочих дня с даты окончания срока приема
ументов.

им образом, комиссия организатора торгов не предприняла достаточных
, направленных на установление факта поступления задатка заявителя и
устила нарушение ее прав, недопустив к участию в аукционе.

ее того, ситуация, связанная в непоступлением (либо отсутствием блокировки)
датков к дате рассмотрения заявок на участие в аукционе, установленной на
вый рабочий день после срока окончания подачи заявок, возникла у
иссии организатора торгов не впервые, при этом, организатор торгов не
инимает мер по обеспечению максимального допуска лиц, изъявивших
вание принять участие в аукционе.

полнительно установлено, что извещение содержит противоречивую
ормацию о времени окончания оплаты задатка – до 17 ч. 00 мин. 11.09.2023 и
позднее 11.09.2023, что может вводить в заблуждение лиц, желающих подать
вку.

одя из положений пункта 4 части 1 статьи 1 ЗК РФ, одним из принципов
улирования земельного законодательства является обеспечение участия
ждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в
цении вопросов, касающихся их прав на землю.

ью проведения торгов является привлечение максимального количества
нтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение
ельного участка, а также получение органом власти максимальной цены за
ект торгов. Необоснованный отказ в допуске к участию в торгах не приводит
остижению цели их проведения, в том числе по причине уменьшения круга
стников торгов, и как следствие к ограничению, устранению конкуренции.

тук к участию в торгах претендентов, выполнивших в установленный срок
бования, необходимые для участия в аукционе, позволяет расширить круг
стников торгов, соответствует целям торгов, способствует добросовестной
кренции между участниками и, как следствие, повышению размера
эндной платы.

основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Карельского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу Я. на действия комиссии организатора торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении закрытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка кадастровым номером (извещение №22000154380000000303, лот 6) основанной.

Признать в действиях комиссии организатора торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» нарушение подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Выдать ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» обязательное для исполнения предписание об аннулировании аукциона.

Передать материалы настоящего дела уполномоченному должностному лицу Карельского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Республики Карелия в течение трех месяцев со дня его принятия