

Уведомление о поступлении жалобы и
о приостановлении торгов

Департамент имущества и
земельных отношений
Новосибирской области

dgi@nso.ru

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Рекона Инвест» (вх. № 14372-ЭП/23 от 09.08.2023 г.) на действия организатора торгов Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1 - Земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 54:19:020104:13334, площадью 13114 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Криводановка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), коммунальное обслуживание (3.1).

Заявитель сообщает следующее.

Организатор торгов проводит электронный аукцион на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 54:19:020104:13334, площадью 13114 кв.м, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Криводановка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), коммунальное обслуживание (3.1).

Извещение о проведении электронного аукциона было размещено 03.07.2023 года на сайте электронной торговой площадки <http://www.rts->

tender.ru (извещение № 21000023030000000110).

Заявитель перевел сумму задатка и сумму депозита на расчетный счет оператора электронной торговой площадки и подал заявку 03.08.2023 года в 11:17 (московское время). 07.08.2023 года Организатор торгов отклонил заявку Заявителя по причине не предоставления в составе заявки документа, подтверждающего внесение задатка.

Информация из протокола № 18/2 от 07.08.2023 года:

Документы по перечню, указанному в извещении, представленные ООО «СЗ «РЕКОНА ИНВЕСТ» оформлены не надлежащим образом и не соответствуют действующему законодательству, а именно не представление документа подтверждающего внесение задатка.

В соответствии с пунктом 6 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в подпунктах 2-4 пункта 1, пункте 1.1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

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

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

Заявитель не согласен с решением Организатора торгов об отказе в допуске к участию в электронном аукционе. Задаток перечислялся Заявителем на расчетный счет оператора электронной торговой площадки - соответственно информацию о перечислении задатка Организатору торгов предоставил оператор электронной торговой площадки. Это не противоречит действующему законодательству, а в извещении не установлено в какой форме и каким документом участник должен подтверждать перечисление задатка.

Обоснование позиции:

Согласно Соглашению о гарантийном обеспечении на электронной

площадке «РТС-Тендер» Имущественные торги:

3.4. В торговых процедурах по аренде земельных участков и/или реализации (продаже) земельных участков Претендент по настоящему Соглашению обязуется в соответствии с предусмотренным в документации о торгах и установленным в Карточке торговой процедуры порядком передать Оператору сумму денежных средств в размере Задатка, определяемого исходя из Гарантийного обеспечения, установленного для лота, на который подается заявка, не позднее установленной Организатором в Карточке торговой процедуры даты рассмотрения заявок на участие в аукционе (23:59:59 по московскому времени).

3.7. Оператор по настоящему Соглашению обязуется принимать Гарантийное

обеспечение, осуществлять его учет, передачу и возврат в соответствии с условиями настоящего Соглашения.

3.8. В целях надлежащего исполнения Оператором обязательства, предусмотренного пунктом 3.7 Соглашения, Организатор Торговой процедуры обязуется своевременно предоставлять Оператору информацию относительно оснований для блокирования, прекращения блокирования или передачи средств Гарантийного обеспечения (Задатка и/или Сбора за участие). Указанная информация может быть передана Оператору в том числе посредством ЭП.

Согласно пункту 9.14.3 Регламента электронной торговой площадки «РТС-Тендер» заявка на участие в торговой процедуре не принимается/подлежит возврату в следующем случае: отсутствие на аналитическом счете клиента ЭП достаточной суммы денежных средств в размере задатка (в случае, если в карточке торговой процедуры установлено перечисление задатка на счет оператора) и/или вознаграждения за услуги оператора в соответствии с тарифами к моменту подачи заявки на участие в торговых процедурах, за исключением аукциона, конкурса и публичного предложения, проводимых в соответствии с Законом № 178-ФЗ и Постановлением № 860, а также аукциона на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, продажи имущества ФГУП, аукциона на право заключения договора водопользования, организатором которых является Комитет по конкурентной политике Московской области или ГКУ МО «Региональный центр торгов», Торговых процедур по аренде земельных участков и/или реализации (продаже)

земельных участков».

Таким образом, без необходимых средств на балансе подача заявки технически невозможна. При этом на платформе нет технической возможности получить квитанцию о блокировке средств на сумму задатка, а перевод средств на баланс платформы не является подтверждающим документом, поскольку заранее неизвестно за какой аукцион будут внесены средства в качестве задатка. Следовательно, документом, подтверждающим внесение задатка, являлась информация от оператора электронной торговой площадки.

Заявитель обращает внимание комиссии на то, что Организатор торгов в протоколе № 18/2 от 07.08.2023 году установил, что оператор электронной торговой площадки передал ему информации о наличии у Заявителя заблокированной на аналитическом счете суммы в размере обеспечения задатка.

Из протокола № 18/2 от 07.08.2023 года:

4. Денежные средства в размере задатка 3 358 950,00 руб. заблокированы на счету ООО «СЗ «РОСТ» 27.07.2023 13:21 на время проведения процедуры.

Денежные средства в размере задатка 3 358 950,00 руб. заблокированы на счету ООО «СЗ «РЕКОНА ИНВЕСТ» 03.08.2023 11:17 на время проведения процедуры.

Сумма была заблокирована при подаче заявки, никакие дальнейшие операции с данной суммой Заявитель производить не мог, поскольку в случае перевода денежных средств на счет на площадке гарантом обеспечения задатка является оператор электронной торговой площадки.

Согласно пунктам 4.12 – 4.12.1 Соглашения о гарантийном обеспечении на электронной площадке «РТС-тендер» Имущественные торги:

4.12. В случае признания Участника победителем Торговой процедуры либо лицом, с которым заключается договор по результатам соответствующей Торговой процедуры, средства Гарантийного обеспечения, заблокированные в счет выданного Задатка:

4.12.1. для Торговых процедур, за исключением Торговых процедур по приватизации государственного и муниципального имущества, на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, продажи имущества ФГУП – списываются с

Аналитического счета и перечисляются Организатору соответствующей Торговой процедуры либо указанному им получателю посредством формирования средствами ЭП заявления на перечисление денежных средств, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня формирования Организатором указанного заявления либо указания на ЭП Организатором торгов на право пользования участком недр информации об Участнике, которому предоставляется право пользования участком недр, если действующим законодательством Российской Федерации не установлен меньший срок;

Следовательно, Организатор торгов отклонил заявку Заявителя несмотря на то, что точно знал, что сумма задатка будет переведена ему оператором электронной торговой площадки в случае победы Заявителя и все условия проведения электронного аукциона были соблюдены. В данных действиях видны нарушение Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – 135-ФЗ).

В связи с отклонением заявки Заявителя аукцион не состоялся, остался единственный участник, с которым будет заключен договор, поэтому можно предположить, что между Организатором торгов и победителем присутствуют признаки аффилированности.

Вышеназванная позиция Заявителя подтверждается правоприменительной практикой.

Решение Свердловского УФАС России от 14.06.2023 года по жалобам № 066/10/18.1-1893/2023, 066/10/18.1-1932/2023:

Следовательно, поскольку блокирование задатков осуществлялось оператором электронной площадки, постольку предоставление им организатору торгов документа о поступлении задатков <...> можно считать предоставлением документов, подтверждающих внесении задатка.

Таким образом, имеет место нарушение организатором торгов пп. 1 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ, что выразилось в необоснованном недопущении <...> к участию в аукционе по указанным в Протоколах NN 1, 4 от 26.05.2023 основаниям.

Решение Мордовского УФАС России от 24.06.2021 года № 013/10/18.1-323/2021

Комиссия Мордовского УФАС России считает, что отклонение участников на стадии определения участников торгов исключительно по формальным или необоснованным основаниям не соответствует целям продажи земельного участка, поскольку наибольшее количество

участвующих в торгах лиц способствует увеличению уровня конкуренции между участниками и, как следствие, увеличению продажи земельного участка по наивысшей цене.

Решение Самарского УФАС России от 06.12.2022 года № 063/10/18.1-941/2022:

Кроме того, Комиссия Самарского 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, находящегося в государственной или муниципальной собственности, поскольку наибольшее количество участников в торгах лиц способствует увеличению уровня конкуренции между участниками и, как следствие, увеличению размера арендной платы за земельный участок. Указанная позиция соответствует единообразию правоприменительной практики.

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: www.novosibirsk.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного организатору торгов **Департаменту имущества и земельных отношений Новосибирской области** надлежит представить в Новосибирское УФАС России в срок **до 16.08.2023 года** документы и сведения, указанные в части 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **18.08.2023 года в 09-00 часов** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, кабинет 1004.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, 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 (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность).

Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган *не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.*

Уведомляем о возможности рассмотрения жалобы путём использования систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) с использованием системы TrueConf.

Для участия в рассмотрении жалобы Новосибирским УФАС России посредством ВКС следует пройти по ссылке: <...> и ожидать сеанса связи. Наличие включенных видеокамеры и микрофона обязательно.

О возможности обеспечения связи сообщить заранее (не позднее, чем за два рабочих дня) по электронной почте to54@fas.gov.ru.

Обращаем внимание, что участие в рассмотрении жалобы в дистанционном формате возможно исключительно при заблаговременном (за 24 часа до планируемого заседания) направлении на электронную почту to54@fas.gov.ru документов, подтверждающих полномочия лица, представляющего интересы участника по делу, его контактных данных (номер телефона, электронный почтовый адрес), а также при предъявлении во время подключения к видеоконференцсвязи документов, удостоверяющих личность.

В случае неявки лица, участвующего в рассмотрении жалобы или его представителя, жалоба может быть рассмотрена в отсутствие

указанного лица.

При этом представители лица вправе участвовать при рассмотрении жалобы лично. Рассмотрение состоится по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, этаж 10, каб. 1004, регистрация в кабинете 1016, этаж 10.