

Решение № 055/10/18.1-1452/2023

о признании жалобы необоснованной

26.12.2023

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу <...> (далее – <...>, Заявитель) на действия департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (далее – Департамент, Организатор торгов, Ответчик) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:36:130127:1042 – лот № 1 (извещение № 125 размещено на официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru, извещение о проведении торгов № 22000143720000000062 размещено на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

в отсутствие Заявителя, надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы по существу,

при участии представителей Ответчика: <...>. (доверенность от 11.05.2023 № Исх-ДАГ 02-02/4331, удостоверение № 364/19), <...> (доверенность от 14.08.2023 № Исх-ДАГ 06-04/7801, удостоверение № 20/22),

при участии <...>. (личность удостоверена паспортом),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба <...>. (вх. от 18.12.2023 № 11968-ЭП/23), который полагает, что Департаментом принято неправомерное решение об отказе в допуске Заявителю к участию в аукционе. В обоснование своей позиции Заявитель указывает следующее.

15.12.2023 членами конкурсной (аукционной) комиссии (далее – аукционная комиссия) был составлен протокол № U22000143720000000062-1, согласно которому Заявителю отказано в допуске к дальнейшему участию в процедуре по основанию ч. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) «Непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений» (а именно отсутствие документа, подтверждающего внесение задатка).

Заявитель указывает, что в качестве реквизитов для внесения задатка Департаментом был выбран способ перечисления денежных средств по реквизитам электронной площадки «РТС-тендер». В свою очередь, деятельность площадки в сфере имущественных торгов регулируется регламентом работы электронной площадки (далее – Регламент ЭП) и соглашением о гарантийном обеспечении электронной площадки «РТС-тендер» (далее – Соглашение ЭП). В соответствии с пунктом 4.7 Соглашения ЭП при внесении денежных средств в качестве задатка на счёт электронной площадки они блокируются до окончания торгов, что является основанием для допуска заявки участника к рассмотрению.

Заявитель считает, что допуск электронной площадкой заявки к рассмотрению является единственным подтверждением внесения задатка участником, следовательно, Департамент не вправе требовать иные документы, свидетельствующие о внесении задатка.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит отменить решение аукционной комиссии Департамента в части отказа в допуске к дальнейшему участию в процедуре по лоту № 1, обязать Департамент провести повторный аукцион в отношении земельного участка по лоту № 1 из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:36:130127:1042, обеспечить участие Заявителя в аукционе любым возможным способом.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 19.12.2023 № ГЛ/7914/23 Департаментом представлены возражения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов (вх. Омского УФАС России от 22.12.2023 № 12346/23).

В письменных пояснениях Департамент отмечает, что согласно части 1 статьи 39.12

ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок определенный перечень документов, в том числе документы, подтверждающие внесение задатка (представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке). Аналогичные положения установлены в извещении № 125.

В соответствии с пунктом 1 части 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представления недостоверных сведений.

Департаментом при комиссионном рассмотрении установлено, что в составе документов, приложенных Заявителем к заявке на участие в аукционе, отсутствовал платежный документ о внесении задатка. Непредставление платежного документа с отметкой банка об исполнении подтверждается скриншотом с электронной торговой площадки, на которой проводился электронный аукцион (РТС-Тендер). В соответствии с порядком работы электронной площадки после окончания приема заявок организатор торгов «видит» отметку о блокировке денежных средств функционалом электронной площадки.

Департамент отмечает, что препятствий для получения платежного документа у <...>, равно как и у иных лиц, не имелось, в связи с чем, заявитель не был лишен возможности приложить данный документ к заявке.

На основании изложенного, Департамент просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что Администрацией города Омска издано распоряжение от 25.10.2023 № 283-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

13.11.2023 Департаментом на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 22000143720000000062 о проведении электронного аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:36:130127:1042. Местоположение проектируемого земельного участка установлено

в 95 м юго-западнее относительно жилого дома, расположенного по адресу: Омская область, город Омск, Кировский административный округ,

улица С. Сейфулмина, дом 49. Площадь земельного участка: 668 кв. м. Вид разрешенного использования: «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» установлен согласно Правилам землепользования. Целевое использование земельного участка: строительство индивидуального жилого дома.

Начальная цена предмета аукциона: начальный размер ежегодной арендной платы составляет 110 100 рублей. «Шаг аукциона» – 3 303 рублей. Размер задатка: 55 050 рублей. Срок действия договора аренды: 20 лет.

Дата начала и окончания срока приема заявок: с 14.11.2023 с 00 часов по 13.12.2023 до 12 часов.

Дата определения участников аукциона – 15.12.2023. Дата проведения аукциона – 18.12.2023 в 10 часов.

Аналогичное извещение размещено также на официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru (извещение № 125, лот № 1).

В соответствии с протоколом № 22000143720000000062-1 по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме от 15.12.2023 на участие в торгах по лоту № 1 поступило 19 заявок, в том числе заявка <...>., по результатам рассмотрения которых 12 участников допущены к участию в аукционе, 3 участника отозвали свои заявки. Остальным 4 участникам отказано в допуске к участию в аукционе по лоту № 1, в том числе Заявителю.

Согласно протоколу № 22000143720000000062-3 о результатах аукциона от 19.12.2023 аукцион по лоту № 1 в электронной форме признан состоявшимся, победителем признан <...>

Уведомлением Омского УФАС России от 19.12.2023 № ГЛ/7914/23 аукцион приостановлен.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия признала жалобу **необоснованной**, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и

проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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 размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В силу части 1 статьи 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 39.3 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11-39.13 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с частью 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»).

Согласно пункту 8 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В силу части 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.*

Согласно части 6 статьи 39.13 ЗК РФ 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 статьи 39.12 ЗК РФ, пункте 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Таким образом, требования ЗК РФ, регулирующие проведение 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, являются императивной нормой и содержат конкретный перечень документов, необходимых для участия в торгах.

Комиссия отмечает, что ЗК РФ не предусматривает возможности изменения указанного перечня документов.

Из изложенного следует, что ЗК РФ возложена обязанность на Организатора торгов по формированию извещения с указанием в нем сведений о размере задатка, порядке его внесения, и возврата задатка и банковских реквизитах счета для перечисления задатка, при этом ЗК РФ возложена безусловная обязанность на участника торгов по представлению документов в составе заявки, перечень которых четко определен в части 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Согласно извещению № 125 аукцион проводится в электронной форме в порядке, установленном статьями 39.11-39.13 ЗК РФ.

Согласно названному извещению к заявке на участие в аукционе прилагаются следующие документы:

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя и его представителя (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);*

- копия документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 части 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представления недостоверных сведений.

Согласно извещению № 125 Заявитель не допускается к участию в аукционе в случае отсутствия необходимых для участия в аукционе документов или представления недостоверных сведений.

Из изложенного следует, что непредставление документов, предусмотренных ЗК РФ и извещением, является безусловным основанием для отклонения заявки участника.

Согласно статье 1 Соглашения ЭП электронная площадка «РТС-тендер» Имущественные торги – это аппаратно-программный комплекс, представляющий собой совокупность программного обеспечения, а также вычислительных средств и баз данных, предназначенных для проведения торгов в электронной форме, с помощью которого оператор, а также претендент, продавец, арендодатель, организатор торговой процедуры, присоединившиеся к Регламенту в установленном им порядке, осуществляют обмен документами и сведениями, связанными с проведением торгов в электронной форме и выдачей задатков.

Регламент ЭП – Регламент работы электронной площадки «РТС-тендер», определяющий правила функционирования площадки, содержащий, в том числе права и обязанности оператора, организаторов торговых процедур, претендентов, участников, и определяющий правила их поведения в части взаимодействия на электронной площадке.

Согласно пункту 1.1 Регламента работы ЭП услуги оператора электронной площадки – это услуги по предоставлению удаленного доступа к функционалу площадки через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет».

Так, Комиссия обращает внимание, что Соглашение ЭП «РТС-тендер» и Регламент работы ЭП являются инструкциями, руководствами по пользованию электронной площадкой. Электронная площадка не

устанавливает перечень необходимых документов и другие требования для подачи заявки, а только регламентирует порядок взаимодействия с участниками на электронной площадке.

Комиссия Омского УФАС России отмечает, что законодательством Российской Федерации не установлена возможность электронной площадки изменять требования к участнику, установленные законодательством, в настоящем случае ЗК РФ путем формирования документации о торгах.

Таким образом, соблюдение положений статьи 39.12 ЗК РФ и извещения является обязательными для участника торгов.

Комиссия установила, что 15.12.2023 по результатам рассмотрения поступившей заявки <...> не был допущен к участию в торгах, в связи с нарушением части 8 статьи 39.12 ЗК РФ, а именно - непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений, о чем был составлен соответствующий протокол № U22000143720000000062-1.

Исходя из письменных и устных пояснений представителя Организатора торгов, Заявителем была представлена заявка, но не представлен платежный документ с отметкой банка об исполнении, свидетельствующий о внесении задатка, что подтверждается скриншотом с электронной торговой площадки, на которой проводился электронный аукцион (РТС-тендер).

Также Омским УФАС России были запрошены все заявки, поступившие на участие в аукционе, с приложением содержащихся в них документов у оператора электронной торговой площадки ООО «РТС-тендер». Из полученных документов установлено, что в составе заявки, Заявителем не представлен платежный документ с отметкой банка об исполнении, который подтверждает внесение задатка (вх. от 19.12.2023 № 12140-ЭП/23).

Таким образом, <...>. в нарушение требований извещения № 125, пункта 4 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ в составе заявки не представил документ, подтверждающий внесение задатка, в связи с чем, правомерно не допущен к участию в аукционе на основании пункта 1 части 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **необоснованной** жалобу <...> на действия департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска при

проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:36:130127:1042 – лот № 1 (извещение № 125 размещено на официальном сайте Администрации города Омска www.admomsk.ru, извещение о проведении торгов № U22000143720000000062 размещено на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»),

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 19.12.2023 № ГЛ/7914/23.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель председателя комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>