

РЕШЕНИЕ №086/10/18.1-599/2024

Резолютивная часть решения оглашена 17.05.2024 г. г.Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 22.05.2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №65/24 от 07.05.2024 в составе:

Председатель комиссии:

– "----",

Члены комиссии:

– "----";

– "----";

в присутствии на заседании комиссии представителя Заявителя "----",

в присутствии представителя Организатора торгов - Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Нефтеюганска "----",

рассмотрев жалобу ООО СЗ «Домострой-3» (вх.№4168/24 от 25.04.2024) на действия Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Нефтеюганска при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:02:0000038:648, извещение №22000011140000000017,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции поступила жалоба ООО СЗ «Домострой-3» (далее — Заявитель) вх.

№4168/24 от 25.04.2024 на действия Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Нефтеюганска (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:02:0000038:648, извещение №22000011140000000017 (далее – аукцион).

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено тем, что Организатор торгов принял неправомерное решение об отказе в допуске Заявителя к участию в аукционе.

Заявитель в своей жалобе указал, что Организатором торгов не размещен протокол об отказе Заявителю в допуске к участию в аукционе в печатной форме.

Также согласно доводам изложенным в жалобе Заявителя в протоколе отсутствует информация о том, какие документы не были представлены в составе заявки.

На основании вышеуказанного Заявитель просит признать результаты торгов недействительными, отменить протоколы составленные в ходе проведения аукциона, повторно рассмотреть заявку Заявителя, выдать обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

В соответствии с уведомлением Ханты-Мансийского УФАС России о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (от 27.04.2024 №РВ/2814/24) рассмотрение жалобы назначено на 08.05.2024.

Организатор торгов представил письменные возражения (вх.№4490-ЭП/24 от 07.05.2024) на жалобу Заявителя, согласно которым считает, что оснований для признания торгов недействительными не имеется, жалоба является необоснованной.

13.05.2024 уведомлением о продлении срока рассмотрения жалобы №03/3042/24, срок рассмотрения жалобы Заявителя продлен, в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции у Организатора торгов и Оператора электронной площадки запрошены необходимые дополнительные пояснения (документы), рассмотрение жалобы назначено на 17.05.2024.

Заседание комиссии, состоявшееся 17.05.2024 проведено Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России в дистанционном режиме посредством видеоконференцсвязи с участием представителей

Заявителя и Организатора торгов.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителей сторон, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе 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 июля 2011 года №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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Согласно статьям 39.3, 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ указано, что организатор торгов также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно приказу Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Нефтеюганска от 14.03.2024 №18 «О проведении аукциона в электронной форме, создании комиссии и определении существенных условий проведения аукциона в электронной форме, открытого по составу участников, с открытой формой подачи предложений, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования — Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6» принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:20:0000038:648.

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» информация о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности размещается на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт).

18.03.2024 на официальном сайте Организатором торгов опубликовано

извещение №22000011140000000017 о проведении аукциона.

Место приема заявок и проведения аукциона: электронная площадка – Федеральная электронная площадка «НЭП – Фабрикант» www.fabrikant.ru, подача заявок осуществляется с 19.03.2024 10:00 (мск+2) по 17.04.2024 16:00 (мск+2).

Дата рассмотрения заявок 18.04.2024.

Дата и время начала проведение аукциона 22.04.2024 в 10:00 (мск+2).

На участие в аукционе поступили две заявки: ООО СЗ «Домострой-3» (дата и время подачи заявки 15.04.2024 в 09:13, регистрационный номер - №1), ООО СЗ «ФР-ИНВЕСТ» (дата и время подачи заявки 16.04.2024 в 17:16, регистрационный номер - №2).

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от 18.04.2024 №9 ООО СЗ «Домострой-3» не допущен к участию в аукционе, так как в соответствии с частью 8 статьи 39.12 ЗК РФ Обществом не представлены необходимые для участия в аукционе документы или представлены недостоверные сведения.

Как было указано ранее, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено тем, что Организатор торгов принял неправомерное решение об отказе в допуске Заявителя к участию в аукционе.

Пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ определено, что 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.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов

или представление недостоверных сведений;

2) непоступление 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.

Аналогичные требования к составу заявки и допуска к участию в аукционе определены извещением о проведении аукциона разделами №3 «Форма заявки и порядок приема заявок», №4 «Порядок проведения аукциона».

Согласно пункту 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.

Как следует из объяснений Организатора торгов ООО СЗ «Домострой-3» 15.04.2024 в 09:13:50 на электронной площадке «ФАБРИКАНТ» была подана заявка на участие в аукционе. При рассмотрении заявки выявлено, что не приложены документы, подтверждающие внесение задатка, предусмотренные подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Так как ООО СЗ «Домострой-3» заявка на участие в аукционе была подана без документа, подтверждающего внесение задатка предусмотренного подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ, аукционной комиссией было принято решение признать ООО СЗ «Домострой-3» не допущенным к участию в электронном аукционе в соответствии

подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Вместе с тем, в соответствии со статьей 437 ГК РФ извещение о проведении аукциона является публичной офертой для заключения договора о задатке, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме на условиях настоящего извещения.

Заявителем внесен задаток, что подтверждается данными оператора электронной площадки. Регламентом площадки предусмотрено, что подача претендентом заявки на участие в торгах является поручением Оператору электронной площадки произвести блокирование на лицевом счете претендента свободных денежных средств в размере задатка.

Более того, факт внесения задатка также подтверждается протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от 18.04.2024 №9, из которого следует, что ООО СЗ «Домострой» внесены денежные средства в качестве задатка на участие в аукционе.

Так, согласно информации в указанном протоколе денежные средства в размере задатка 1 586 712,00 заблокированы на счету участника.

Кроме того, в рамках рассмотрения настоящей жалобы Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России запрошена информация у оператора электронной площадки — Федеральная электронная площадка «НЭП – Фабрикант», а именно, документы, подтверждающие поступление денежных средств внесенных ООО СЗ «Домострой-3» в качестве задатка на участие в аукционе (извещение №22000011140000000017) с информацией о дате и времени блокирования денежных средств.

14.05.2024 в адрес Ханты-Мансийского УФАС России оператором электронной площадки направлен ответ (вх.№4684-ЭП/24) из которого следует, что блокирование денежных средств в сумме 1 586 712,00 руб. внесенных ООО СЗ «Домострой-3» в качестве задатка на участие в аукционе осуществлено 15.04.2024 в 09:14.

Таким образом, при подаче Заявителем заявки и внесении задатка была акцептована оферта, объявленная организатором аукциона, в силу положения статьи 427 ГК РФ, следовательно, договор о задатке считается заключенным в письменной форме на условиях настоящего извещения.

Поскольку блокирование задатков осуществлялось Оператором электронной площадки, постольку предоставление им Организатору торгов документа о поступлении задатков можно считать

предоставлением документов, подтверждающих внесение задатка.

При таких обстоятельствах основания для отклонения заявки Заявителя и недопуска к участию в аукционе у Организатора торгов отсутствуют.

Вышеуказанная позиция подтверждается судебной практикой – Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.02.2024 по делу №А60-34636/2023.

Из вышеуказанного судебного акта следует, что претенденту не приложившему в составе заявки документ, подтверждающий внесение задатка не может быть отказано в допуске к участию в аукционе, в случае, если на дату рассмотрения заявок такой задаток был им внесен.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России проанализированы представленные документы и информация из которых установлено, что на дату рассмотрения заявки Заявителем такой задаток был внесен.

Следовательно, у Организатора торгов отсутствовали основания для отказа Заявителю в допуске к участию в аукционе по причине непредставления документа, подтверждающего внесение задатка.

Таким образом, довод о том, что Организатор торгов принял неправомерное решение об отказе Заявителю в допуске к участию в аукционе, является обоснованным.

Как следует из доводов жалобы Заявителя, Организатором торгов не размещен протокол об отказе Заявителю в допуске к участию в аукционе в «печатной форме».

Согласно пункту 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.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России проанализирована информация размещенная на официальном сайт www.torgi.gov.ru из анализа которой установлено, что на официальном сайте размещена

информация об итогах проведения процедуры вскрытия конвертов, кроме того, на официальном сайте размещен протокол в печатной форме.

Из анализа информации размещенной в открытой части электронной площадки, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России также установлено, что на электронной площадке размещена информация об участниках аукциона, не допущенных к участию в аукционе, а также размещен протокол в печатной форме.

Следовательно, довод Заявителя в указанной части является необоснованным.

Согласно доводам изложенным в жалобе Заявителя в протоколе отсутствует информация о том, какие документы не были представлены в составе заявки.

Из жалобы Заявителя следует, что причина отклонения заявки указанная в протоколе Заявителю не понятна, так как по мнению Заявителя им приложены все необходимые для участия в торгах документы.

Как было указано ранее, согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 18.04.2024 №9 ООО СЗ «Домострой-3» не допущен к участию в аукционе, так как в соответствии с частью 8 статьи 39.12 ЗК РФ Обществом не представлены необходимые для участия в аукционе документы или представлены недостоверные сведения.

В ходе рассмотрения жалобы Организатором торгов в своих пояснениях и также представителем Организатора торгов указано на то, что фактическим основанием отказа Заявителю в допуске к участию в аукционе явилось непредставление в составе заявки документа, подтверждающего внесение задатка предусмотренного подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

При этом, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России в ходе рассмотрения жалобы установлено, что фактического основания отказа в допуске к участию в торгах ООО СЗ «Домострой-3» не указано ни на официальном сайте, ни на электронной площадке, ни в печатной форме протокола оспариваемого аукциона.

При этом, доказательств невозможности размещения информации о фактическом основании отказа на сайте www.torgi.gov.ru, электронной площадке, а также в печатной форме протокола, Организатором торгов не представлено.

Таким образом, довод Заявителя в указанной части является обоснованным.

В соответствии с частью 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 принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

С учетом конкретных обстоятельств дела, учитывая то, что Организатором торгов при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:02:0000038:648, извещение №22000011140000000017 допущено нарушение при проведении процедуры рассмотрения заявок, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу о необходимости выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписания об устранении выявленных в ходе рассмотрения жалобы нарушений.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

1. Признать жалобу ООО СЗ «Домострой-3» вх.№4168/24 от 25.04.2024 на действия Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Нефтеюганска при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:02:0000038:648, извещение №22000011140000000017, обоснованной.

1.1. Довод Заявителя о том, что Организатор торгов принял неправомерное решение об отказе в допуске Заявителю к участию в аукционе, является обоснованным.

1.2. Довод Заявителя о том, что Организатором торгов не размещен протокол об отказе Заявителю в допуске к участию в аукционе в печатной форме, является необоснованным.

1.3. Довод Заявителя о том, что в протоколе отсутствует информация о том, какие документы не были представлены в составе заявки, является обоснованным.

2. Признать в действиях Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Нефтеюганска нарушение пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, что выразилось в необоснованном отказе ООО СЗ «Домострой-3» в допуске к участию в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:02:0000038:648, извещение №22000011140000000017.

3. Признать в действиях Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Нефтеюганска нарушение пункта 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, что выразилось в не указании оснований отказа в допуске к участию ООО СЗ «Домострой-3» в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:02:0000038:648, извещение №22000011140000000017.

4. Выдать Департаменту градостроительства и земельных отношений администрации города Нефтеюганска обязательное для исполнения предписание в части совершения действий, направленных на устранение выявленных нарушений.

5. Передать уполномоченному должностному лицу материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по статье 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии "___"

Члены Комиссии: "___"

"___"

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.