

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы №014/10/18.1-1102/2024

г. Якутск «23» июля 2024 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

*** – заместителя руководителя — начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

*** – заместителя начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

*** – старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

Без участия представителей Заявителя и Организатора торгов уведомленных должным образом (в возражениях на жалобу о 19.07.2024 №1240 Организатор торгов указал о невозможности участия в жалобе).

Рассмотрев жалобу №014/10/18.1-1102/2024 *** на действия (бездействие) организатора торгов муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям» МР «Хангаласский улус» РС (Я) (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России) 12 июля 2024 года поступила жалоба *** (далее – Заявитель) на действия (бездействие) муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям» муниципального района «Хангаласский улус» Республики Саха (Якутия) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Хангаласский улус, с. Бестях, ул. Заводская, 35/2, с видом разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), площадью 2474 кв.м. (извещение № 22000044220000000271, лот

№1 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/>) (далее – аукцион).

Доводы жалобы:

«1) Организатор торгов разместил извещение и документацию о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Хангаласский улус, с. Вестях, ул. Заводская, 35/2 с видом разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) на официальном сайте для проведения торгов www.torgi.gov.ru. 28.05.2024 г.

В извещении указано:

Дата и время окончания приема заявок - 26 июня 2024 года до 14:00 часов по местному времени.

Дата рассмотрения заявок - 28 июня 2024 года (п. 4.1. ст. 39.12. Земельного кодекса РФ)

Согласно пункта 9, статьи 39.12. Земельного кодекса РФ организатором аукциона ведется протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения (должен быть подписан не позднее 29.06.2024 г.) и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола (т.е. должен быть размещен не позднее 30.06.2024 г.). В виду того, что 29 и 30 июня 2024 г. - выходные дни, соответственно протокол необходимо было подписать и опубликовать 28.06.2024 г. в день рассмотрения заявок. Указанный протокол был составлен и опубликован на официальном сайте лишь 04.07.2024 г., что нарушает положения Земельного кодекса РФ.

2) В соответствии с решением организатора торгов, моя заявка не была допущена к участию в аукционе. Считаю, отстранение меня от участия в аукционе

необоснованным, в виду некорректности заполнения организатором торгов пунктов опубликованного извещения, а именно:

- в п. 20 «Рассмотрение заявок» указаны условия недопуска к участию в аукционе, одним из которых является непредоставление необходимых для участия в аукционе в электронной форме документов или представление недостоверных сведений и указана ссылка на п. 18 извещения, которая в свое время имеет данные о местоположении земельного участка. В виду того, что информация в извещении была искажена, что ввело меня в заблуждение, в поданной мной заявке не были указаны банковские реквизиты для возврата задатка, что послужило отклонением моей заявки от участия в аукционе, хотя мои банковские реквизиты были указаны при подаче заявки на электронной площадке при оплате задатка.

С учетом вышеизложенного, прошу:

1. Признать жалобу обоснованной.

2. Обязать организатора торгов отменить протокол № U22000044220000000271-1 о признании претендентов участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме, в виду нарушения сроков его составления и размещения на официальном сайте.

3. Отменить аукцион по указанному лоту в связи с нарушениями проведения процедуры проведения торгов.»

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров, заслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, изучив материалы жалобы, приходит к следующим выводам.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «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, а также в иных случаях.

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.

Таким образом, жалоба *** рассматривались в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Жалоба *** поступила в Якутское УФАС России 12.07.2024 г. (вх. №8467-ЭП/24).

В соответствии с уведомлением Якутского УФАС России от 15.07.2024 №АК/3800/24 жалобе присвоен №014/10/18.1-1102/2024 рассмотрение жалобы назначено на 23.07.2024 в 11:00.

Оператор электронной площадки ООО «РТС-Тендер» предоставил заявки по процедуре 22000044220000000271 (вх. №8543-ЭП/24 от 16.07.2024).

Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям» МР «Хангаласский улус» РС (Я) представило возражения в которых указывает на то, что не согласно с доводами жалобы ***, относящиеся к отклонению заявки и считает, что данные доводы являются необоснованными, относительно сроков Организатор торгов признал нарушение сроков.

Порядок организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка определен нормами Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ предусмотрено, что подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно пункту 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы на сайте www.torgi.gov.ru.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о «шаге аукциона»;
- 7) *о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;*
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого

земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) утратил силу. - Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ указание информации о предоставлении необходимых документов совместно с заявкой не требуется.

Организатор торгов 28.05.2024 г. на сайте www.torgi.gov.ru и на сайте оператора электронной торговой площадки ООО «РТС-Тендер» разместил извещение о проведении аукциона, проект договора, заявка на участие в аукционе и иные документы.

Согласно пункту 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, 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.

Пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, 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.

Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Как следует из заявки Заявителя, представленной оператором электронной площадки, претендентом представлены следующие документы (в сканированном виде):

- СНИЛС;
- Паспорт;
- Заявка на участие в аукционе;
- Согласие на обработку персональных данных;

В ходе изучения заявки Заявителя на участие в аукционе Комиссией Якутского УФАС России установлено, что заявка Заявителя на участие в аукционе не содержит документа, «реквизиты счета» шаблон которой указан в файле «заявка и согласие аренды нр» размещенном Организатором торгов.

Согласно протоколу № U22000044220000000271-1 о признании претендентов участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме от 04.07.2024 по окончании срока подачи заявок поступило 3 заявки. Заявителю отказано в допуске к участию в аукционе на основании части 8 статьи 39.12 ЗК РФ (не предоставлены реквизиты для возврата 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.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

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, является императивной нормой и содержат конкретный перечень документов, необходимых для участия в торгах. ЗК РФ не предусматривает возможности изменения указанного перечня документов.

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

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

В законодательстве Российской Федерации не установлена возможность Организатора торгов изменять требования к участнику торгов путем формирования документации о торгах, установленные законодательством.

Таким образом, соблюдение положений статьи 39.12 ЗК РФ является обязательным для участника торгов.

Решение Комиссии по проведению торгов об отклонении заявки Заявителя является правомерным, принятым в соответствии с требованиями ЗК РФ и положениями извещения об аукционе.

Заявитель, как податель жалобы в антимонопольный орган, обязан вместе с жалобой представить соответствующие его позиции доказательства, подтверждающие или опровергающие оспариваемые обстоятельства. Как следует из материалов дела, Заявителем такие документы приложены не были, обоснований и объективных доказательств наличия в действиях Организатора торгов и Комиссии по проведению торгов нарушений действующего законодательства, помимо субъективной оценки таких действий, не представлено.

Заявителем не представлены доказательства, свидетельствующие о том, что у него имелись препятствия для предоставления документов в составе заявки, а именно указания банковских реквизитов счета для возврата задатка в форме предусмотренной Организатором торгов.

Таким образом, довод жалобы признан необоснованным.

Относительно довода касающегося нарушения Организатором торгов пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ, а именно сроков размещения протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе, Комиссия Якутского УФАС России сообщает следующее.

Согласно части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба возвращается заявителю в следующих случаях:

1) жалоба не содержит сведения, предусмотренные частью 6 настоящей статьи;

2) жалоба не подписана или подписана лицом, полномочия которого не подтверждены документами;

3) наличие вступившего в законную силу судебного акта, в котором содержатся выводы о наличии или об отсутствии нарушения в обжалуемых актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей;

4) антимонопольным органом принято решение относительно обжалуемых актов и (или) действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей;

5) акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа были обжалованы в порядке, установленном Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

Данный довод был рассмотрен и признан обоснованным по жалобе №014/10/18.1-1049/2024.

На основании вышеизложенного, Комиссия Якутского УФАС России сообщает об оставлении данного довода без рассмотрения в связи с тем, что решение по данному доводу было принято ранее антимонопольным органом, в соответствии с которым Организатор торгов признан нарушившим пункт 4.1 статьи 39.12 ЗК РФ

Согласно пункту 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 (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу *** на действия (бездействие) муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям» муниципального района «Хангаласский улус» Республики Саха (Якутия) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Хангаласский улус, с. Бестях, ул. Заводская, 35/2, с видом разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), площадью 2474 кв.м. (извещение № 22000044220000000271, лот №1 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/>) – *необоснованной*.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.