

РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-13/2021 от 18.01.2021

по результатам рассмотрения жалобы на действия организатора торгов – Администрации Джанкойского района Республики Крым

Резолютивная часть объявлена 22.01.2021

Решение в полном объеме изготовлено 26.01.2021

г.

Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее по тексту - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: *данные изъяты*

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Атлант» (далее по тексту – Заявитель, ООО «Атлант») (вх. №25/09 от 14.01.2021) (ИНН 9102217760, КПП 910501001, ОГРН 1169102083479) на действия организатора торгов – администрации Джанкойского района Республики Крым (далее по тексту – Организатор торгов) (ИНН 9105003502, КПП 910501001, ОГРН 1149102092644) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №141220/46891359/02 от 14.12.2020 (открытый аукцион), лот №1) в присутствии: *данные изъяты*

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

14.01.2021 в Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. №25/09) на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального

образования Джанкойского района Республики Крым (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> №141220/46891359/02).

В соответствии с пунктом 2 статьи 18.1 ФЗ «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, по правилам статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах.

Содержание жалобы Заявителя, направленной в антимонопольный орган Заявителем как физическим лицом, не подававшим заявку на участие в аукционе, фактически сводилась к обжалованию установленного порядка подачи заявок на участие в торгах, чем права или законные интересы могут быть ущемлены и нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Крымским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» была размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Крымского УФАС России www.krym.fas.gov.ru.

18.01.2021 в соответствии с частью 19 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Крымским УФАС России на электронные адреса Организатора торгов и Заявителя направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении заключения договора по результатам торгов в части заключения договоров для уведомления лиц, подавших заявки на участие в торгах (уведомление №07/46 от

18.01.2021).

Комиссией Крымского УФАС России рассматривается связанное дело №082/10/18.1-15/2021 на действия данного Организатора торгов по сокращению срока приема заявок на участие в аукционе (извещение №141220/46891359/02, лот №1).

Заявителем в жалобе и на заседании комиссии Крымского УФАС России указан довод в том, что имеются разночтения относительно даты окончания приема заявок на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> и в извещении Организатора торгов, а также сокращен срок приема заявок на участие в аукционе.

Представитель Организатора торгов с доводами, указанными в жалобе Заявителя не согласился, огласив пояснения, изложенные в возражениях №347/01-13/1 от 20.01.2021.

В ходе изучения представленных документов Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Организатором торгов 14.12.2020 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении открытого аукциона (извещение №141220/46891359/02, лот №1).

Предметом аукциона является право заключения договора аренды земельного участка.

Аукционная документация была разработана в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

Основополагающим законом при проведении данного аукциона является Земельный кодекс Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ).

Основанием проведения по данному аукциону являлось Постановление администрации Джанкойского района Республики Крым от 08.12.2020 № 705 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка». Данным постановлением утверждено извещение о проведении аукциона.

Наименование объекта: земельный участок площадью 1029551 кв. м кадастровый номер <...> :03:180801:59, категория земель - земли

сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование (код 1.0), находящегося в собственности муниципального образования Джанкойский район Республики Крым, расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Джанкойский, на территории Просторненского сельского совета, массив № 1, участок № 5 для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур сроком на 49 лет.

Место подачи заявок на участие в аукционе: Республика Крым, город Джанкой, улица Ленина, дом 6, каб.403.

Дата и время начала приема заявок: 15.12.2020 с 08:30.

Дата и время окончания приема заявок: 13.01.2021 в 09:00.

Дата и время рассмотрения заявок: 14.01.2021 с 10:00.

Дата и время проведения аукциона: 19.01.2021 в 09:00.

Открытый аукцион по состоянию на 22.01.2021 имеет статус: Состоявшийся.

Комиссией Крымского УФАС России рассмотрен довод жалобы Заявителя о том, что имеются разночтения относительно даты окончания приема заявок на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> и в извещении Организатора торгов, а также сокращен срок приема заявок на участие в аукционе.

По факту разночтения на сайте и в извещении относительно даты окончания приема заявок, комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В части 19 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Таким официальным сайтом Российской Федерации в

информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, является <https://torgi.gov.ru>.

На официальном сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> по извещению №141220/46891359/02 от 14.12.2020 (открытый аукцион), лот №1, в вкладке «Лоты (1)» размещена следующая информация: «Дата и время окончания приема заявок: 14.01.2021 08:00».

На официальном сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> по извещению №141220/46891359/02 от 14.12.2020 (открытый аукцион), лот №1, в вкладке «Документы» прикреплен документ «Извещение.doc» (размер файла 119 Кб), в котором указана следующая информация: «Дата и время окончания приема Заявок: 13 января 2021 года до 09 часов 00 мин (по местному времени)».

Из пояснений представителя Заявителя следует, что после Новогодних и Рождественских праздников 12.01.2021 на официальном сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> ООО «Атлант» заинтересовало извещение №141220/46891359/02, лот №1 с окончанием подачи заявок до 14.01.2021 до 08:00. С целью участвовать в торгах перед оплатой задатка и подачей заявки на участие 13.01.2021 обратились по телефону к Организатору торгов о совершении данных действий и получили ответ, что прием заявок завершён 13.01.2021 в 09:00. На заседании комиссии представители Организатора торгов подтвердили, что представитель ООО «Атлант» обращался 13.01.2021 о сроках окончания приема заявок и что действительно до него доведено, что прием заявок завершён 13.01.2021 в 09:00.

Из пояснений представителей Организатора торгов следует, что при формировании извещения на официальном сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru>, должностным лицом, ответственным за размещение, допущена техническая ошибка дата и время окончания приема заявок 14.01.2021 до 09:00 указаны неверно и прием заявок фактически окончен 13.01.2021 до 09:00 согласно извещения Организатора торгов.

Потенциальный претендент для участия в торгах, в первую очередь, знакомится с размещенной информацией на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> и указанием в нем даты и времени окончания

приема заявок и понимает, что после праздничных дней у него имеется еще достаточно времени заплатить задаток и представить заявку на участие в аукционе. Однако, в прикрепленном извещении Организатора торгов потенциальный претендент видит иную дату и время окончания приема заявки, что влияет на решение претендента о необходимости участия в рассматриваемом аукционе по независящей от него причине пропуска срока подачи заявок, что нарушает права и законные интересы заинтересованных лиц.

Таким образом, извещение №141220/46891359/02 по лоту №1 о проведении аукциона на сайте <https://torgi.gov.ru> и прикрепленное и з в е щ е н и е Организатора торгов содержат разночтения относительно даты окончания приема заявок, которые вводят в заблуждение и неопределенность понимания потенциальным участникам в отношении даты окончания приема заявок.

В связи с этим, комиссия Крымского УФАС России с учетом имеющихся в деле документов и пояснений сторон, участвующих при рассмотрении жалобы, установила, что права и законные интересы Заявителя жалобы, а также потенциальных участников, были нарушены и установлены фактические обстоятельства, подтверждающие действительные последствия в виде ограничения конкуренции на рынке передачи в аренду земельных участков, что является достаточным основанием для признания Организатора торгов, нарушившим требования по порядку и организации проведения обязательных торгов.

Согласно пункту 15 Обзора судебной практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.05.2018, административный порядок обжалования в антимонопольный орган действий организаторов торгов, аукционной комиссии является оперативным и направлен на пресечение нарушений со стороны названных лиц, а также предотвращение нарушения прав участников.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, основанием для признания результатов торгов и заключенного по его результатам договора недействительными может являться не любое допущенное нарушение, а только существенное, которое привело к нарушению порядка определения победителя в целях заключения с ним договора, повлекло за собой нарушение прав и законных интересов заинтересованных лиц.

Разночтения в размещенных извещениях, как указание неверной даты окончания приема заявок является существенным нарушением, повлекло за собой нарушение прав и законных интересов заинтересованных лиц и служит основанием для отмены торгов.

Факт разночтения дат окончания приема заявок на сайте и в извещении подтвердился.

По факту сокращения срока приема заявок на участие в аукционе, комиссией Крымского УФАС России полно и всесторонне исследованы все фактические обстоятельства дела в пределах допустимой степени усмотрения по процедуре проведения аукциона, в том числе установления сроков подачи заявок.

На официальном сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> по извещению №141220/46891359/02 от 14.12.2020 (открытый аукцион), лот №1, в вкладке «Документы» согласно документа «Извещение.doc» (размер файла 119 Кб) Организатором торгов установлено следующее.

Дата и время начала приема заявок: 15.12.2020 с момента опубликования извещения о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru>).

Прием Заявок осуществляется в рабочие дни: понедельник – пятница с 08:30 до 16:00 (по местному времени), перерыв с 12:00 до 13:00.

Дата и время окончания приема заявок: 13.01.2021 до 09:00 (по местному времени).

Дата и время проведения аукциона: 19.01.2021 в 09:00.

Пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ определено, что прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Исходя из данной нормы Организатором торгов не допущены нарушения части 4 статьи 39.12 ЗК РФ и прием документов прекращён не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона (14, 15, 16, 17, 18 января).

Пунктом 20 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что Организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона и с учетом требований пункта 4 статьи 39.12 ЗК РФ минимально допустимый законом срок приема заявок должен быть не менее двадцати пяти дней.

Организация проведения данного аукциона Организатором торгов начата на канун проведения новогодних праздников.

Прием заявок осуществлялся в период с 15.12.2020 по 13.01.2021, в том числе и в период новогодних праздников.

Извещение о проведении аукциона в соответствии с подпунктом 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ содержит установленный Организатором торгов порядок приема заявок нарочным способом лично или через представителя.

В соответствии со ст. 112 Трудового кодекса Российской Федерации нерабочими праздничными днями в Российской Федерации являются в том числе: 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 8 января - Новогодние каникулы, 7 января - Рождество Христово.

Указом Главы Республики Крым от 03.12.2020 №366-У перенесен выходной день субботу 26.12.2020 на четверг 31.12.2020.

С учетом данных обстоятельств комиссией Крымского УФАС России сделан вывод о том, что установленный Организатором срок на подачу заявки, фактически равный восемнадцати дням, является недостаточным и недопустимым исходя из требований Земельного законодательства и ФЗ «О защите конкуренции».

Учитывая, что установленный в Земельном законодательстве минимально возможный срок на подачу заявок на участие в аукционе, равный не менее двадцати пяти дням, направлен на обеспечение гарантий лиц, желающих получить в аренду земельный участок, то обстоятельство, что в предусмотренные законом не менее двадцати пяти дней вошли праздничные дни января (одиннадцать нерабочих дней непрерывно) и условия подачи заявок нарочным способом лично или через представителя, в совокупности свидетельствуют о нарушении Организатором торгов публичных правил в виде не установленного законодательством ограничения в доступе к торгам (часть 2 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции»).

Течение двадцати пятидневного срока, установленного для подачи

заявки (как минимально возможного по закону), не может осуществляться в праздничные дни, поскольку в такие дни отсутствует возможность совершения как действий по подаче заявки, так и необходимых действий, предшествующих подаче заявки и сопутствующих ей, а значит такой публичный срок не обеспечивает гарантированный законом разумный и достаточный период времени для подачи заявки на участие в открытом (публичном) аукционе.

Организатор аукциона при установлении срока начала и окончания подачи заявок должен учитывать направленность такого срока на обеспечение доступа к торгам, то есть реальной возможности для потенциальных участников торгов подать заявку (гарантированное законом право), и не допускать в связи с этим наложения таких сроков на особые периоды времени в году, влекущие уменьшение количества рабочих дней, поскольку из предоставленных дней одиннадцать являлись нерабочими для всех возможных участников спорных правоотношений и иных лиц, с которыми связаны действия по подготовке к участию в аукционе: банков (невозможно совершить банковские операции, получить платежный документ или выписку), организатора аукциона (невозможно подать заявку лично или через представителя, обратиться за разъяснением аукционной документации), потенциальных участников аукциона - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (невозможно подготовить документы для участия в аукционе ввиду отсутствия сотрудников), а также уполномоченных по контролю за проведением торгов органов и судов (невозможно обжаловать действия, связанные с объявлением аукциона, содержанием аукционной документации и прочие действия, нарушающие права, до окончания срока подачи заявок.

Учитывая изложенное, срок для подачи заявок на участие в аукционе составил менее минимально допустимых законом двадцати пяти дней.

Таким образом, комиссия Крымского УФАС России установила, что определенные Организатором торгов условия подачи заявки в совокупности с существенно сокращенным сроком на их выполнение, по сути, нарушают требования к организации и порядку проведения открытых торгов, являясь не предусмотренным законом ограничением доступа к участию в торгах всем желающим принять в них участие.

Частью 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Согласно части 2 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции» в случае, если организаторами или заказчиками торгов являются, в частности, федеральные органы исполнительной власти, запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

Данная правовая позиция отражена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 16.04.2013 N 2823/11 по делу N А66-1568/2010.

Факт сокращения срока приема заявок на участие в аукционе подтверждается.

Комиссия Крымского УФАС России приходит к выводу, что права и законные интересы Заявителя были нарушены. На основании вышеизложенного, жалоба Заявителя признана обоснованной.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1. ч. 1 ст. 23 «О защите конкуренции» Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия организатора торгов – администрации Джанкойского района Республики Крым при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1029551 кв. м кадастровый номер <...> :03:180801:59, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование (код 1.0), находящегося в собственности муниципального образования Джанкойский район Республики Крым, расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Джанкойский, на территории Просторненского сельского совета, массив № 1, участок № 5 для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур сроком на 49 лет (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №141220/46891359/02 от 14.12.2020 (открытый аукцион), лот №1), обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов - администрации Джанкойского района Республики Крым обязательное к исполнению предписание

об устранении выявленных нарушений.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного производства.

4. Снять ограничения, наложенные уведомлением исх. №07/46 от 18.01.2021.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.