

## РЕШЕНИЕ № 039/10/18.1-287/2021

Резолютивная часть объявлена 31.03.2021  
Калининград

г.

Изготовлено в полном объеме 05.04.2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

- Н.С. – заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

Члены Комиссии:

- А.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

- Ю.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

с участием представителей:

- заявителя - Горбунова А.П. (лично);

- организатора торгов – муниципального казенного учреждения муниципального образования «Янтарный городской округ» «Комитет по управлению муниципальным имуществом»: Е.Е. (представитель по доверенности),

рассмотрев, в дистанционном режиме посредством плагина «TrueConf» в режиме видеоконференцсвязи, жалобу (вх. № 1839-ЕПГУ от 18.03.2021) Горбунова Антона Петровича (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - муниципального казенного учреждения муниципального образования «Янтарный городской округ» «Комитет по управлению муниципальным имуществом» (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключение договора аренды земельного участка, по продаже земельных участков, в отношении земельного участка с кадастровым номером: 39:22:010011:155 (лот № 4) (извещение № 040221/0038091/02) (далее – Аукцион) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 18.03.2021 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при рассмотрении заявок на участие в Аукционе.

### **В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы**

Заявителем заказным письмом направлена заявка на участие в Аукционе в адрес

Организатора торгов (238580, Калининградская область, МО «Янтарный ГО», пгт. Янтарный ул. Советская, д. 76, каб. 12), которая, согласно сайта Почты России, получена Организатором торгов 03.03.2021 в 15 час. 43 мин. 28.02.2021 Заявителем внесен задаток в размере установленном извещением о проведении Аукциона № 11-03/2021 по продаже земельного участка.

10.03.2021 в 18 час. 56 мин. по московскому времени на электронную почту Заявителя поступило уведомление Организатора торгов об отклонении заявки и о непризнании участником Аукциона. Данный отказ мотивирован тем, что извещением о проведении Аукциона предусмотрен прием по адресу: Калининградская область, МО «Янтарный ГО», пгт. Янтарный ул. Советская, д. 76, каб. 12 по рабочим дням с 9 час 00 мин. до 18 час. 00 мин., перерыв с 13 час. 00 мин. до 14 час. 00 мин., а подача заявок на участие в Аукционе посредством направления заявки по почте не предусмотрено.

Заявитель считает данный отказ незаконным в связи с отсутствием в извещении о проведении Аукциона требования личного представления заявки нарочно. Кроме того, действующим законодательством предусмотрена возможность направления официальных писем заказными почтовыми направлениями.

Вместе с тем, по мнению Заявителя, данными действиями Организатор торгов нарушил требования статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В связи с вышеизложенным, Заявитель просит признать решение Организатора торгов о не допуске его к участию в Аукционе незаконным и нарушающим права Заявителя как участника Аукциона. Данное решение влечет недействительность итогов Аукциона и заключенных по его результатам договоров.

### **Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя**

Представитель Организатора торгов не согласился с доводами Заявителя и сообщил, что при проведении торгов действовал в соответствии с нормами действующего законодательства.

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

Основополагающие нормы, регулирующие порядок проведения торгов, сформулированы в статьях 39.11 - 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом в Земельном кодексе Российской Федерации не установлен способ подачи заявок.

Таким образом, Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает, что организатор торгов вправе самостоятельно определять форму и способ подачи заявки на аукцион.

Порядок приема заявок на участие в Аукционе, адресе места приема, дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе регламентированы в пункте 23 извещения в соответствии с подпунктом 7 пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации: «Порядок подачи заявок

на участие в аукционе: «Приём заявок на участие в аукционе осуществляется по адресу: Калининградская область, МО «Янтарный ГО», пгт. Янтарный, ул. Советская, д.76, кабинет 12, по рабочим дням с 09:00 ч. до 18:00 ч., перерыв с 13:00 ч. до 14:00 ч. (по местному времени) с 05 февраля 2021 года по 05 марта 2021 г. включительно. Лица, уполномоченные на прием заявок: А.Л., Е.Е., т. 8(4015)33-81-00.

Юридически, в таком извещении подразумевается принятие заявок на участие в аукционе — физически, непосредственно от заявителя, так как в тексте извещения нет ссылок и уточнений о формах и видах возможного способа подачи заявок. Иного порядка предоставления документов, за исключением порядка, указанного в извещении, Организатором торгов не указано и, соответственно, не предусмотрено.

Кроме того, очная форма предусмотрена не только для подачи заявки, но и для проведения аукциона.

Очная форма подачи заявок на участие в аукционе установлена Организатором торгов с целью не допущения возникновения спорных ситуаций, так как при подаче заявок в форме почтовых отправлений, а также посредством электронной почты такие ситуации возможны в отличие от подачи заявок непосредственно претендентом на участие либо его доверенным лицом.

Кроме того, подлинность документов, удостоверяющих личность, как и полномочия доверенного лица, проверяются лицами, указанными в пункте 23 извещения, уполномоченными на принятие заявок лично, что позволяет Организатору торгов убедиться в действительности представленных документов.

Лицо, желающее принять участие в Аукционе, соглашается со всеми условиями проведения такого аукциона по умолчанию.

В соответствии с датой рассмотрения заявок на участие в Аукционе, указанной в извещении - 09.03.2021, Аукционной комиссией были рассмотрены поступившие заявки и принято решение о допуске к участию в Аукционе всех претендентов на участие в Аукционе по лоту № 4, за исключением заявки, зарегистрированной под № 2, от Горбунова А.П., данная заявка от Горбунова А.П. поступила Организатору торгов посредством почтового отправления, то есть неустановленным извещением способом, что и послужило основанием для ее отклонения. Заявка № 2 (лот № 4) отклонена Аукционной комиссией в связи с тем, что «информационным извещением о проведении аукциона на право заключение договора аренды земельного участка, по продаже земельных участков» подача заявок на участие в Аукционе посредством направления заявки по почте не предусмотрена. Горбунов А.П. не признан участником № 2 Аукциона 11-03/2021 по лоту № 4.

Таким образом, по мнению Организатора торгов, доводы Заявителя о незаконном отклонении его заявки и непризнании его участником Аукциона являются необоснованными, поскольку процедура рассмотрения заявок, проведена в соответствии с действующим законодательством. Основания для признания Аукциона недействительным отсутствуют.

**Заслушав стороны, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее**

04.02.2021 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт) размещено извещение № 040221/0038091/02 о проведении открытого аукциона на право заключение договора аренды земельного участка, по продаже земельных участков (лоты №№ 1-4).

Лот № 4 - продажа земельного участка со следующими характеристиками:

- местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, Янтарный городской округ, пос. Янтарный, в районе дома № 4А по ул. Железнодорожной;

- кадастровый номер: 39:22:010011:155.

В соответствии с пунктами 1, 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Торги проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В силу пункта 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»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

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.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, следующие сведения 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.

В соответствии с пунктом 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 пункту 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 пунктом 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.

Согласно пункту 10 статьи 39.12 ЗК РФ заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи.

В соответствии с информационным извещением о проведении Аукциона основанием для проведения Аукциона является постановление администрации муниципального образования «Янтарный городской округ» от 03.02.2021 № 41 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:22:010000:368, по продаже земельных участков с кадастровыми номерами 39:22:010002:116, 39:22:010022:705, 39:22:010011:155 в МО «Янтарный городской округ».

Информационным извещением о проведении Аукциона предусмотрены следующие условия:

18. Дата и время начала подачи заявок на участие: 05 февраля 2021 года 09:00 ч. (по местному времени).

19. Окончание подачи заявок: 05 марта 2021 года включительно, до 18:00 ч. (по местному времени).

20. Признание претендентов участниками торгов, рассмотрение заявок проводится аукционной комиссией на закрытом заседании 09 марта 2021 г. в 15:00 ч. (по местному времени) по адресу: Калининградская область, п. Янтарный, ул. Советская, д. 76, конференц-зал.

Допуск (не допуск) заявителей к участию в аукционе осуществляется в соответствии и по основаниям, предусмотренным ЗК РФ.

23. Порядок подачи заявок на участие в аукционе:

Приём заявок на участие в аукционе осуществляется по адресу: Калининградская область, МО «Янтарный ГО», пгт. Янтарный, ул. Советская, д. 76, кабинет 12, по рабочим дням с 09:00 ч. до 18:00 ч., перерыв с 13:00 ч. до 14:00 ч. (по местному времени) с 05 февраля 2021 года по 05 марта 2021 г. включительно. Лица, уполномоченные на прием заявок: А.А., Е.Е., т. 8(4015)33-81-00.

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе (по одному лоту). Заявки, поданные позднее установленного срока, не принимаются. Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом организатора аукциона в письменной форме.

В соответствии с действующим законодательством возможно ограничение участия в данном аукционе иностранных лиц.

Перечень документов для участия в аукционе:

- заявка в 2-х экземплярах по установленной в форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка (форма заявки на участие в аукционе опубликована на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также на официальном сайте МО «Янтарный ГО» [www.yantarny.net](http://www.yantarny.net));

- документ, удостоверяющий личность и его полную копию (для граждан);

- документы, подтверждающие внесение задатка (представление подлинных

документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке);

- в случае подачи заявки представителем претендента, предоставляется надлежащим образом оформленная доверенность.

*Внимание: До подачи заявки необходимо перечислить задаток на счет продавца указанный в пункте 12 настоящего извещения.*

Согласно представленной Организатором торгов копии журнала приема заявок на участие в аукционах на право аренды земельных участков, по продаже земельных участков на участие в Аукционе по лоту № 4 поступило 6 заявок, в том числе заявка Горбунова А.П. (04.03.2021 в 12:00) направленная посредством Почты России.

В протоколе № 09-03/2021 приема и рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 09.03.2021 содержится следующая информация:

*«В установленный в извещении о проведении аукциона срок подачи заявок на участие в аукционе № 11-03/2021 (извещение 040221/0038091/02) по ЛОТУ № 4, поступило 6 (шесть) заявок на участие в аукционе по Лоту № 4 от следующих заявителей:*

- <...>, заявка принята 03 марта 2021 г., 14 ч. 20 мин, зарегистрирована под № 1 (Лот № 4),

- <...>, заявка доставлена 04 марта 2021 г 12 ч. 00 мин. Почтой России, зарегистрирована под № 2 (Лот № 4),

- <...>, заявка принята 05 марта 2021 г 10 ч. 10 мин., зарегистрирована под № 3 (Лот № 4),

- <...>, заявка принята 05 марта 2021 г., 11 ч 00 мин. зарегистрирована под № 4 (Лот № 4),

- <...>, заявка принята 05 марта 2021 г 14 ч. 08 мин., зарегистрирована под № 5 (Лот № 4),

- <...>, заявка принята 05 марта 2021 г 14 ч. 17 мин, зарегистрирована под № 6 (Лот № 4).

*Комиссией не рассматривалась заявка на участие в аукционе № 11-03/2021 (извещение 040221/0038091/02) Лот № 4 от Горбунова Антона Петровича, заявка доставлена 04 марта 2021 г 12 ч. 00 мин. Почтой России, зарегистрирована под № 2 (Лот № 4). Заявка № 2 (Лот № 4) отклонена Комиссией в связи с тем, что «Информационным извещением о проведении аукциона на право заключение договора аренды земельного участка, по продаже земельных участков» подача заявок на участие в аукционе посредством направления заявки по почте, не предусмотрена. Горбунова Антона Петрович не признан участником № 2 аукциона 11-03/2021 по Лоту № 4».*

10.03.2021 Организатором торгов в адрес заявителя было направлено

уведомление о принятом комиссией в отношении его решении, в котором указано, что в соответствии с «Информационным извещением о проведении аукциона на право заключение договора аренды земельного участка, по продаже земельных участков»: «Приём заявок на участие в аукционе осуществляется по адресу: Калининградская область, МО «Янтарный ГО», пгт. Янтарный, ул. Советская, д.76, кабинет 12, по рабочим дням с 09:00 ч. до 18:00 ч., перерыв с 13:00 ч. до 14:00 ч. (по местному времени) с 05 февраля 2021 года по 05 марта 2021 г. включительно», то есть подача заявок на участие в аукционе посредством направления заявки по почте, не предусмотрена. Ваша заявка на участие в открытом аукционе № 11-03/2021 (извещение 040221/0038091/02) по Лоту № 4 (по продаже земельного участка с кадастровым номером 39:22:010011:155) отклонена, Вы не признаны участником аукциона № 11-03/2021 по Лоту № 4.

На основании вышеизложенного, проанализировав доводы сторон и представленные документы и сведения, Комиссия приходит к следующим выводам.

Земельным кодексом Российской Федерации не установлен порядок подачи заявок на участие в аукционах по продаже земельного участка или на право заключения договора аренды земельного участка – лично, по почте, через представителя и др.

Порядок подачи заявок на участие в Аукционе, установленный в пункте 23 информационного извещения о проведении Аукциона не конкретизирует, следовательно, и не ограничивает способы подачи заявок на участие в рассматриваемых торгах.

Однако, согласно пояснениям Организатора торгов указанный порядок подачи заявок на участие в Аукционе подразумевает, по мнению Организатора торгов, исключительно очную форму подачи заявок, с непосредственным участием заявителей. Вместе с тем, такой порядок подачи заявок (лично заявителем) ставит других участников торгов в неравные условия по сравнению с жителями г. Калининграда и Калининградской области, предоставляет жителям г. Калининграда и Калининградской области преимущественные условия участия в торгах и создает дискриминационные условия. Таким образом, необоснованно ограничивается доступ к участию в торгах отдельных юридических и физических лиц, индивидуальных предпринимателей, проживающих за пределами Калининградской области, тем самым ущемляются права потенциальных участников торгов. При этом Комиссия отмечает, что иные заявители, допущенные к участию в Аукционе и признанные участниками данного Аукциона являются только жителями г. Калининград и Калининградской области.

Также Комиссией установлено, что в протоколе № 09-03/2021 приема и рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 09.03.2021 отражена информация о том, что заявка на участие в Аукционе по лоту № 4 от Горбунова А.П. не рассматривалась и отклонена комиссией Организатора торгов, а заявитель – Горбунов А.П. не признан участником Аукциона.

В соответствии со статьей 39.12 ЗК РФ по результатам рассмотрения заявок на участие в аукционе заявители допускаются к участию в аукционе и признаются участниками аукциона либо не допускаются к участию в аукционе, с указанием



причин отказа в допуске к участию в нем, при этом пункт 8 статьи 39.12 ЗК РФ содержит исчерпывающий перечень оснований для не допуска заявителя к участию в аукционе.

Положениями статьи 39.12 ЗК РФ не предусмотрена возможность не рассмотрения и отклонения заявок на участие в аукционе, поступивших в установленные сроки приема заявок.

Кроме того, в заседании комиссии по рассмотрению жалобы Горбунова А.П. представитель Организатора торгов сообщил, что за исключением направления заявителем заявки на участие в Аукционе не предусмотренным, по мнению Организатора торгов, способом, данная заявка соответствует требованиям ЗК РФ и информационного извещения о проведении Аукциона.

В изложенных обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что действия Организатора торгов по не рассмотрению и отклонению заявки в Аукционе по лоту № 4 от Горбунова А.П., поступившей в адрес Организатора торгов посредством Почты России в установленные информационным извещением о проведении Аукциона сроки приема заявок, а также не признание заявителя – Горбунов А.П. участником Аукциона является нарушением пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос заместителя председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу А.П. Горбунова обоснованной.
2. Признать организатора торгов – муниципальное казенное учреждение муниципального образования «Янтарный городской округ» «Комитет по управлению муниципальным имуществом» нарушившим пункт 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать организатору торгов - муниципальному казенному учреждению муниципального образования «Янтарный городской округ» «Комитет по управлению муниципальным имуществом» предписание об устранении допущенного нарушения.
4. Передать материалы дела должностному лицу Калининградского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении лиц, допустивших нарушения, к административной ответственности.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.