

РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-109/2023

по результатам рассмотрения жалобы МОО «ЦОКМСГЗ» на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 30.03.2023 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– ООО «РТС-Тендер»: <...>;

– ООО «Вектор Плюс»: <...>;

– ООО МОО «ЦОКМСГЗ» – уведомлено надлежащим образом, представители на рассмотрение жалобы не явились,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу МОО «ЦОКМСГЗ», направленную письмом Крымского УФАС России от 21.03.2023 № 07/349 (вх. № 42171-ЭП/23 от 22.03.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Вектор Плюс» и оператора электронной площадки – ООО «РТС-тендер» при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных по адресу: Республика Крым, Раздольненский р-н, пгт. Раздольное (извещение № 21000002530000000334, лоты №№ 1-24) (далее – Жалоба).

УСТАНОВИЛА:

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба МОО «ЦОКМСГЗ» (далее – Заявитель), направленная письмом Крымского УФАС России от 21.03.2023 № 07/349 (вх. № 42171-ЭП/23 от 22.03.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Вектор Плюс» (далее – Организатор торгов) и оператора электронной площадки – ООО «РТС-тендер» (далее – Оператор) при проведении аукциона на

право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных по адресу: Республика Крым, Раздольненский р-н, пгт. Раздольное (извещение № 21000002530000000334, лоты №№ 1-24) (далее – Аукцион, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором и Оператором при проведении Аукциона были нарушены требования действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителя Организатора торгов и Оператора, Комиссия ФАС России установила следующее.

17.02.2023 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу: www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион проводится на электронной площадке ООО «РТС-Тендер», расположенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.rts-tender.ru (далее – сайт Оператора), дата и время начала подачи заявок на участие в Аукционе – 18.02.2023 в 10:00 (МСК), дата окончания срока приема (подачи) заявок на участие в Аукционе – 15.03.2023 в 09:10 (МСК), дата и время проведения Аукциона – 20.03.2023 в 11:00 (МСК) (далее – извещение о проведении Аукциона).

Аукцион проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), постановлением Администрации Раздольненского сельского поселения Раздольненского района Республики Крым от 23.01.2023 № 11 «О проведении аукциона и передаче в аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Раздольненского сельского поселения Раздольненского района Республики Крым», Регламентом электронной площадки «РТС-тендер» Имущественные торги, утвержденным приказом генерального директора ООО «РТС-Тендер» от 28.02.2023 № 07-П/23 (далее – Регламент).

1. Согласно Жалобе Заявитель намеревался принять участие в Аукционе, однако Оператором был установлен размер вознаграждения, в размере 20 000 руб. за каждый лот. По мнению Заявителя, указанная стоимость гарантийного обеспечения является завышенной и нарушает как положения действующего законодательства Российской Федерации, так и

заявленный тариф Оператора, согласно которому «Размер тарифа – 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 2 000 руб. (включая НДС)».

Установление завышенного размера вознаграждения Оператора, превышающего арендную плату за десять лет, не позволило Заявителю принять участие в Аукционе.

Пунктом 1 статьи 39.3 ЗК РФ установлено, что продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона.

В соответствии с изменениями, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.2023 № 262 «О внесении изменений

в постановление Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 № 564»

(далее – Постановление № 262), пунктом 4(1) установлено, что при проведении

в соответствии с ЗК РФ 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, в электронной форме оператор электронной площадки вправе в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением

№ 262, взимать с победителя аукциона или иного лица, с которыми в соответствии

с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 ЗК РФ заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, плату за участие в аукционе

в размере, не превышающем предельный размер, установленный пунктом 2 Постановления № 262. Вышеуказанные изменения вступили в силу с 01.03.2023.

Пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 № 564 утвержден предельный размер платы в размере одного процента начальной (максимальной) цены контракта и не более чем 5 тыс. рублей без учета налога на добавленную стоимость.

Согласно пункту 2 статьи 4 Гражданского Кодекса Российской Федерации

по отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского

законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

Как отмечалось ранее, извещение о проведении Аукциона было опубликовано на официальном сайте 17.02.2023, то есть до момента вступления в силу изменений, внесенных Постановлением № 262.

Таким образом, по состоянию на 17.02.2023 вышеуказанными положениями законодательства не регламентировался порядок удержания (взимания) оператором электронной площадки с победителя торгов суммы гарантийного обеспечения, представляющего собой оплату услуг оператора, а также не устанавливается размер такой платы.

Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе) предусматривается возможность взимания оператором электронной площадки с лица, с которым заключается контракт, платы за участие в закупке в порядке, определенном постановлением Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 № 564.

На основании изложенного, на момент проведения Аукциона удержание (взимание) оператором электронной площадки платы (удержание суммы вознаграждения за услуги Оператора) с победителя торгов было допустимо (по аналогии с законодательством о контрактной системе) в соответствии с тарифами, установленными Организатором торгов.

Согласно представленным письменным пояснениям представителя Оператора, Оператор взимает вознаграждение с участников торгов за оказание им услуг по предоставлению удаленного доступа к электронной площадке, а также по организационной, консультационной и технической поддержке последних. Оператором не установлена плата за участие в торгах. Основанием для взимания Оператором вознаграждения за оказываемые услуги фактически является договор оказания услуг, заключаемый с участниками данных торгов.

Регламент и Соглашение о внесении гарантийного обеспечения в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации являются договорами присоединения.

Пунктом 2.8.1 Регламента установлено, что участники обязаны своевременно оплачивать Оператору вознаграждение за оказание услуг в порядке и сроки, установленные Регламентом, Соглашением о гарантийном обеспечении и Тарифами.

Тарифами установлено, что передача денежных средств в размере стоимости услуг (далее – гарантийное обеспечение оплаты услуг) осуществляется в порядке, установленном статьей 4 Соглашения о гарантийном обеспечении на электронной площадке «РТС-тендер» Имущественные торги, расположенном по адресу в сети Интернет: <https://www.rfstender.ru/platform-rules/platform-property-sales>.

Согласно представленным письменным пояснениям Оператора денежные средства в размере стоимости оказания услуг блокируются на аналитическом счете Участника в момент подачи заявки на участие в торговой процедуре, при условии наличия на нем соответствующей суммы свободных денежных средств.

Таким образом, свободные от блокирования денежные средства, в размере тарифа должны находиться на виртуальном счете до момента подачи заявки на участие в торгах.

В соответствии с условиями Регламента плата взимается не с каждого участника торгов, а только с победителя торгов. Денежные средства иных участников торгов, внесенные в качестве обеспечения оплаты услуг Оператора, по итогам проведения процедуры разблокируются на аналитическом счете участника торгов.

Комиссией ФАС России установлено, что размер тарифа, взимаемого Оператором, установлен в соответствии с Приказом от 01.04.2022 № 11/2-П/22

«Об утверждении размера вознаграждения, взимаемого с организаций, которым предоставляется доступ к функционированию электронной площадки «РТС-тендр» Имущественные торги», согласно которому взималось вознаграждение в размере 20% от начальной цены имущества, но не менее 20 000 руб.

В ходе рассмотрения Жалобы Комиссией ФАС России установлено, что на Аукционе реализовывалось 24 лота:

№ лота	Количество поданных заявок	Статус
--------	----------------------------	--------

1	2	Состоялся, определен победитель.
2	1	Не состоялся, подана 1 заявка на участие в Аукционе.
3	3	Состоялся, определен победитель.
4	1	Не состоялся, подана 1 заявка на участие в Аукционе.
5	2	Состоялся, определен победитель.
6	2	Состоялся, определен победитель.
7	Не поступали	09.03.2023 отменен Организатором торгов.
8	3	Состоялся, определен победитель.
9	1	Не состоялся, подана 1 заявка на участие в Аукционе.
10	3	Состоялся, определен победитель.
11	1	Не состоялся, подана 1 заявка на участие в Аукционе.
12	1	Не состоялся, подана 1 заявка на участие в Аукционе.
13	2	Состоялся, определен победитель.
14	1	Не состоялся, подана 1 заявка на участие в Аукционе.
15	1	Не состоялся, подана 1 заявка на участие в Аукционе.
16	1	Не состоялся, подана 1 заявка на участие в Аукционе.
17	3	Состоялся, определен победитель.
18	1	Не состоялся, подана 1 заявка на участие в Аукционе.
19	2	Состоялся, определен победитель.
20	2	Состоялся, определен победитель.
21	1	Не состоялся, подана 1 заявка на участие в Аукционе.
22	2	Состоялся, определен победитель.
23	1	Не состоялся, подана 1 заявка на участие в Аукционе.
24	1	Не состоялся, подана 1 заявка на участие в Аукционе.

Комиссией ФАС России в результате анализа извещения о проведении

Аукциона установлено, что все реализуемые на Аукционе земельные участки имеют одинаковую площадь и расположены по одной улице. Земельные участки, аналогичные лотам №№ 2, 4, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 21, 23, 24, были реализованы в рамках Аукциона по более высокой или аналогичной цене.

В связи с изложенным Комиссия ФАС России приходит к выводу, что установление Оператором вознаграждения в размере 20 000 руб. не повлияло на принятие потенциальными участниками Аукциона решения об участии в Аукционе, что привело к реализации тех земельных участков, в которых участники Аукциона были наиболее заинтересованны.

В ходе рассмотрения Жалобы Комиссией ФАС России также установлено, что Заявитель заявку на участие в Аукционе не подавал, запрос на ознакомление с реализуемым имуществом не направлял.

На основании изложенного, а также принимая во внимание, что Заявителем в составе Жалобы не представлено материалов, подтверждающих заявленный довод Жалобы, Комиссия ФАС России не может сделать однозначный вывод, что установление Оператором размера вознаграждения за услуги Оператора в размере 20 000 руб. привело к сокращению количества участников (потенциальных участников) Аукциона.

Таким образом, довод Жалобы не доказан Заявителем и не находит своего подтверждения.

2. Согласно Жалобе Организатор торгов неправомерно возложил на победителей Аукциона обязанность по оплате услуг, связанных с организацией и проведением Аукциона, выразившуюся в установлении в Аукционной документации вознаграждения Организатору торгов в размере 30 000 руб.

Установление Организатором торгов вознаграждения Организатора торгов, превышающего арендную плату за десять лет, не позволило Заявителю принять участие в Аукционе.

Комиссией установлено, что довод Жалобы сводится к оспариванию положений Аукционной документации.

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, лица, не подавшие заявки на участие в торгах, вправе обжаловать порядок размещения информации о проведении торгов, порядок подачи заявок на участие в торгах.

Вместе с тем жалоба на документацию о проведении торгов может быть подана исключительно до окончания срока приема заявок на участие в торгах.

Согласно извещению о проведении Аукциона дата окончания приема (подачи) заявок на участие в Аукционе – 15.03.2023.

Как отмечалось ранее, Заявитель заявку на участие в Аукционе не подавал.

Вместе с тем Жалоба на положения Аукционной документации поступила в ФАС России 22.03.2023, то есть после окончания срока подачи (приема) заявок на участие в Аукционе.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия ФАС России оставляет указанный довод Жалобы без рассмотрения.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу МОО «ЦОКМСГЗ», направленную письмом Крымского УФАС России от 21.03.2023 № 07/349 (вх. № 42171-ЭП/23 от 22.03.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Вектор Плюс» и оператора электронной площадки – ООО «РТС-тендер» при проведении

аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных по адресу: Республика Крым, Раздольненский р-н, пгт. Раздольное (извещение № 21000002530000000334, лоты №№ 1-24), необоснованной в части действий оператора электронной площадки – ООО «РТС-тендер».

2. Оставить жалобу ООО «ЦОКМСГЗ», направленную письмом Крымского УФАС России от 21.03.2023 № 07/349 (вх. № 42171-ЭП/23 от 22.03.2023), на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «Вектор Плюс» и оператора электронной площадки – ООО «РТС-тендер» при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных по адресу: Республика Крым, Раздольненский р-н, пгт. Раздольное (извещение № 21000002530000000334, лоты №№ 1-24), без рассмотрения в части действий организатора торгов – ООО «Вектор Плюс».

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.