

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-3/2024

Резолютивная часть решения оглашена 17 января 2024 года.

В полном объеме решение изготовлено 18 января 2024 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель

Комиссии:

Члены Комиссии:

в присутствии: - от организатора торгов

в отсутствие заявителя, надлежащим образом извещенного о дате, месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу (вх. № 37-ЭП/24 от 09.01.2024) на действия Администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края (далее – Администрация) – организатора торгов на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Хабаровском крае, Солнечном муниципальном районе, п. Хурмули, примерно в 150 м по направлению на восток от жилого дома № 7 по ул. Деповская, кадастровый номер 27:14:0010401:2657 (извещение № 21000032880000000071), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по

Хабаровскому краю поступила жалоба (вх. № 37-ЭП/24 от 09.01.2024) на действия Администрации – организатора торгов на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Хабаровском крае, Солнечном муниципальном районе, п. Хурмули, примерно в 150 м по направлению на восток от жилого дома № 7 по ул. Дёповская, кадастровый номер 27:14:0010401:2657 (извещение № 21000032880000000071).

Доводы жалобы сводятся к следующему:

Заявителем подана заявка по Лоту № 1 и все необходимые документы на электронной торговой площадке для участия в электронном аукционе № 21000032880000000071, внесен задаток 25 декабря 2023 года в 04:31:06 по московскому времени и по выписке банка заявителя задаток на момент рассмотрения заявок был на счете Организатора торгов. Однако заявка Заявителя отклонена по причине не поступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе. Считает, что Организатор торгов намеренно действовал в интересах второго участника торгов.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения Организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 - 39.13, 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее - ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ 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

(далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно пункту 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 пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона; 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; о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В силу пункта 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.

Пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ определено, что прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения 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.

Комиссия установила, что Организатор торгов в соответствии с

требованиями земельного законодательства размещает извещение о проведении аукциона, содержащее 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.

Организатором торгов размещены следующие сведения.

20 ноября 2023 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru Администрацией опубликовано сообщение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Хабаровском крае, Солнечном муниципальном районе, п. Хурмули, примерно в 150 м по направлению на восток от жилого дома № 7 по ул. Деповская, кадастровый номер 27:14:0010401:2657 (извещение № 21000032880000000071).

Основание для решения о проведении аукциона - Распоряжение администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края от 15.11.2023 № 880-р «О проведении открытого аукциона».

Дата и время начала подачи заявок на участие в аукционе 24 ноября 2023 года в 13-00; дата и время окончания подачи заявок 25 декабря 2023 года в 17.00. Дата рассмотрения заявок 26 декабря 2023 года в 11-00.

Дата и время проведения аукциона 27 декабря 2023 года в 11-00 местного времени.

Начальный размер годовой арендной платы 53140,79 рублей.

Размер задатка 16000,00 рублей.

Шаг аукциона 1500,00 рублей.

В соответствии с извещением о проведении электронного аукциона Заявитель обязан обеспечить поступление задатка на расчетный счет не позднее дня рассмотрения заявок (то есть не позднее 26 декабря 2023 года).

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе № 21000032880000000071 от 26 декабря 2023 года на участие в аукционе подали заявки два участника.

Заявка Заявителя отклонена комиссией Организатора торгов, как не соответствующая требованиям пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ в связи с не поступлением задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке (пункт 2 статьи 39.12 ЗК РФ).

На основании подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

В соответствии с письменными пояснениями Администрации (вх. № 393-ЭП/24 от 12.01.2024, вх. № 609/24 от 17.01.2024) на момент рассмотрения заявок факт поступления задатка от Заявителя на расчетный счет, указанный в извещении, не подтвержден в связи с формированием выписки из лицевого счета за 26 декабря 2023 года только на следующий день 27 декабря 2023 года в 11:17:39 по местному времени.

Комиссией Хабаровского УФАС России установлено, что Заявитель подал заявку на участие в аукционе № 21000032880000000071 25 декабря 2023 года в 04:47. Согласно чеку по операции Заявителем оплачен задаток в размере 16000,00 рублей 25 декабря 2023 года в 04:31:06 мск. Данный чек предоставлен Заявителем в составе заявки на участие в аукционе.

В соответствии с платежным поручением № 301685 от 26 декабря 2023 года внесенный Заявителем задаток поступил на расчетный счет Организатора торгов 26 декабря 2023 года, то есть не позднее дня рассмотрения заявок (в установленный извещением срок).

Извещением возложена обязанность на участников аукциона об

обеспечении поступления задатка на расчетный счет не позднее дня рассмотрения заявок. Данная обязанность Заявителем исполнена.

Одним из оснований для отклонения заявки на участие в аукционе является непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (подпункт 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ). Задаток Костыгова Л.О. поступил на расчетный счет Организатора торгов в установленные сроки.

В настоящем случае временной разрыв между днем рассмотрения заявок (26 декабря 2023 года) и окончанием срока внесения задатка не позднее дня рассмотрения заявок (26 декабря 2023 года) оценивается Комиссией Хабаровского УФАС России как не разумный и не способствующий получению Организатором торгов из программы СУДФ на дату составления протокола актуальной информации по всем лицам, изъявившим волю принять участие в торгах и внесшим задаток.

Согласно Определению Верховного суда Российской Федерации от 03.10.2019 № 305-ЭС18-26385(3) по делу № А40-191299/2014 организатор торгов должен определить такой срок внесения задатка, чтобы между этой датой и датой составления протокола об определении участников торгов существовал (вызванный объективными факторами) разумный временной разрыв, способствующий получению организатором торгов на дату составления протокола актуальной информации по всем лицам, изъявившим волю принять участие в торгах и внесшим задаток.

Размещая аукционы на электронной площадке, организатор торгов должен также учитывать, в том числе особенности зачисления денежных средств.

Комиссия Хабаровского УФАС России полагает, что на претендентов на участие в аукционе, добросовестно исполнивших обязанности по оплате задатка в сроки, установленные извещением о проведении торгов, не должны быть возложены риски непоступления задатка. Доказательств, подтверждающих невозможность определения иной даты рассмотрения заявок, позволяющей в разумный срок обеспечить поступление задатков на лицевой счет, организатором торгов не представлено.

При этом задаток от заявителя поступил 26 декабря 2023 года, заявки рассматривались согласно протоколу в этот же день 26 декабря

2023 года.

Организатор торгов, в пределах установленных пунктами 4, 4.1 статьи 39.12 ЗК РФ сроков, имел возможность определить день рассмотрения заявок на участие в аукционе так, чтобы обеспечить соблюдение прав и законных интересов лиц, подавших заявки в последний день срока подачи заявок, а именно, возможность поступления на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, задатков таких заявителей.

Таким образом, комиссия организатора торгов не предприняла достаточных мер, направленных на установление факта поступления задатка заявителя и допустила нарушение его прав, недопустив к участию в аукционе.

Исходя из положений пункта 4 части 1 статьи 1 ЗК РФ, одним из принципов регулирования земельного законодательства является обеспечение участия граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю.

Целью проведения торгов является привлечение максимального количества заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом власти максимальной цены за объект торгов. Необоснованный отказ в допуске к участию в торгах не приводит к достижению цели их проведения, в том числе по причине уменьшения круга участников торгов, и как следствие к ограничению, устранению конкуренции.

Допуск к участию в торгах претендентов, выполнивших в установленный срок требования, необходимые для участия в аукционе, позволяет расширить круг участников торгов, соответствует целям торгов, способствует добросовестной конкуренции между участниками и, как следствие, повышению размера арендной платы.

Неправомерно не допустив заявителя к участию в аукционе, организатор аукциона нарушил требования подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В связи с чем довод жалобы Комиссия считает обоснованным.

При указанных обстоятельствах, в действиях Организатора торгов установлено нарушение подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу (вх. № 37-ЭП/24 от 09.01.2024) на действия Администрации – организатора торгов на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Хабаровском крае, Солнечном муниципальном районе, п. Хурмули, примерно в 150 м по направлению на восток от жилого дома № 7 по ул. Деповская, кадастровый номер 27:14:0010401:2657 (извещение № 21000032880000000071), обоснованной.

2. Признать организатора торгов – Администрацию нарушившей требования подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов – Администрации обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении.

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.