

**В Управление Федеральной антимонопольной службы
по Тверской области (Тверское УФАС России)**
170100 г. Тверь ул. Советская 23
E-mail: to69@fas.gov.ru

Заявитель: Барталян Карен Ншанович
г. Тверь, ул. 1-я Александра Невского, дом 10, корп. 11, кв. 7
karenbartalyan@mail.ru

Организатор торгов: Администрация Калининского муниципального района Тверской области
170554, Тверская область, Калининский район, д. Рязаново д. 21
E-mail: mail@kalinin-adm.ru

Оператор электронной площадки: АО «Сбербанк-АСТ»
119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, стр. 9.
info@sberbank-ast.ru

Заявление о нарушении антимонопольного законодательства организатором торгов

13.04.2023 Администрацией Калининского муниципального района Тверской области (далее – «Организатор торгов»), являющейся организатором торгов и правообладателем земельного участка из земель населенных пунктов, площадью 1493 кв.м., с кадастровым номером 69:10:0180601:99 (далее – «Земельный участок») было опубликовано извещение о проведении на электронной торговой площадке АО «Сбербанк-АСТ» <https://utp.sberbank-ast.ru> (далее – «Оператор ЭТП») открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды Земельного участка (номер процедуры SBR012-2304130129).

Организатором торгов были определены следующие сроки проведения процедуры:

Дата и время начала подачи заявок на участие	14.04.2023 08:30
Дата и время окончания подачи заявок на участие	15.05.2023 17:30
Дата рассмотрения заявок на участие (дата определения участников)	16.05.2023
Дата и время начала торговой сессии	22.05.2023 10:00

Предоставление в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности осуществляется по результатам проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее-ЗК РФ, Земельный Кодекс).

Статьей 39.12 ЗК РФ установлен порядок 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.

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.

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.

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается заявителю в день ее поступления.

29.04.2023 Заявителем была размещена заявка на участие в аукционе с приложением предусмотренных извещением о проведении открытого аукциона документов, в том числе чека об операции от 29.04.2023, подтверждающего перечисление в качестве задатка денежных средств в размере 30 900 (Тридцать тысяч девятьсот) рублей.

16.05.2023 Организатором торгов были рассмотрены заявки на участие и определены участники торгов. В этот же день Организатором торгов был опубликован Протокол об определении участников, в соответствии с которым Заявителю было отказано в допуске к участию в торгах со ссылкой на непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (ч.8 ст.39.12 ЗК РФ).

Согласно норме п.8 ст.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.

Согласно абзацу 1 пункта 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Перечисление денежных средств в качестве задатка было осуществлено Заявителем 29.04.2023, что соответствует требованиям извещения о проведении аукциона. Операция по перечислению денежных средств была исполнена банком Заявителя 29.04.2023. Денежные средства находились на расчетном счету Оператора ЭТП с 29.04.2023. Заявитель указал в платежном поручении предусмотренные документацией реквизиты для перечисления денежных средств, сумму 30 900 (Тридцать тысяч девятьсот) рублей, указал назначение платежа в соответствии с извещением о проведении аукциона, но не указал ИНН Заявителя. Вместе с тем, указанная описка не воспрепятствовала поступлению задатка от претендента на участие в торгах на счет Оператора ЭТП на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (16.05.2023), в связи с чем невозможно сделать вывод о невыполнении Заявителем обязанности по уплате задатка.

Также Оператор ЭТП обладал возможностями идентифицировать поступившие платежи и установить, кем из участников внесен задаток, поскольку в самом платежном документе указаны фамилия, имя и отчество Заявителя, совпадающие с фамилией, именем и отчеством, указанными в личном кабинете Заявителя на электронной торговой площадке, а также в заявке на участие в аукционе. Кроме того, согласно п.2 ст. 39.12 ЗК РФ представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке. Однако, Организатором торгов не было принято во внимание, что в составе заявки Заявителем был предоставлен документ, подтверждающий внесение задатка. Учитывая изложенное, Заявителем было обеспечено поступление задатка на счет Оператора ЭТП до дня рассмотрения заявок на участие в Аукционе.

Восемнадцатым арбитражным апелляционным судом по делу N А76-17859/2021 указано, что независимо от установленной и применяемой процедуры получения выписок о движении и поступлении денежных средств на лицевой счет организатора торгов, с учетом того обстоятельства, что к заявке на участие в торгах заявителями приложены доказательства своевременного внесения задатка на указанный в документации о проведении Аукциона счет, организатор торгов обязан проверить всеми доступными способами соблюдение участником Аукциона требований документации до даты рассмотрения заявок на участие в торгах.

Кроме того, судом также указано, что невозможность организатора торгов осуществить проверку соблюдения требования о внесении задатка по состоянию на дату рассмотрения заявок на участие в торгах, не может являться основанием для отказа в допуске к участию в аукционе заявителям, исполнившим надлежащим образом требования документации о проведении Аукциона в части внесения задатка.

Таким образом, организатором торгов нарушен порядок, установленный п. 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с отклонением заявки по причине непоступления задатка на дату рассмотрения заявок.

Целью проведения торгов является максимальное привлечение наибольшего количества претендентов в целях реализации земельного участка по наиболее выгодным для муниципального бюджета ценам. В то время как 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 по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, способствует добросовестной конкуренции между участниками и, как следствие, повышению размера цены за объект торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке (пункт 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Таким образом, действия Организатора торгов, выразившиеся в нарушении порядка допуска к участию в торгах, привели к ограничению конкуренции, путем необоснованного отказа в допуске Заявителя к участию в Аукционе.

Также Заявитель считает экономически необоснованной величину начальной минимальной цены контракта, установленной Организатором торгов, по следующим причинам:

В соответствии с п. 12 ст. 22 ЗК РФ размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Правила определения начальной цены предмета аукциона установлены п. 14 и 15 ст. 39.11 ЗК РФ. Суть этих правил заключается в том, что такая цена аренды определяется по выбору уполномоченного органа:

- как ежегодная арендная плата, определяемая по результатам рыночной оценки земельного участка в соответствии с ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ";

- в размере не менее 1,5% кадастровой стоимости такого земельного участка (если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона (об оценке земли см. ст. 66 ЗК РФ)).

Рыночная стоимость земельного участка, являющегося предметом аукциона, определяется как наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (подробнее см. ч. 2 ст. 3 ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ").

Учитывая, что стоимость отчуждаемых на открытом рынке в условиях конкуренции прав аренды на земельные участки с аналогичными характеристиками значительно превышает установленную Организатором торгов начальную минимальную цену, в действиях Организатора торгов усматривается умышленное занижение размера арендной платы и нарушение принципа запрета необоснованных предпочтений - порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

В соответствии с частью 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.

Учитывая изложенное, руководствуясь частью 1 статьи 17, частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

ПРОШУ:

1. Признать в действиях Организатора торгов нарушения п.8 ст.39.12 Земельного кодекса РФ.
2. Провести проверку правомерности установления начальной минимальной арендной платы.
3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений.

Приложения:

1. Извещение о поведении аукциона;
2. Чек об операции от 29.04.2023.
3. Заявка на участие в торгах Барталян К.Н.

18.05.2023

Барталян Карен Ншанович