

Исх. № 01 от 10.07.2023г.

**В Управление Федеральной антимонопольной службы**

**по Республике Адыгея**

Адрес: ул. Ленина, д.40, г. Майкоп,

Республика Адыгея, 385000

E-mail: [to01@fas.gov.ru](mailto:to01@fas.gov.ru)

**Заявитель:**

Богус Александр Андреевич

Адрес: ул. Пионерская, д. 405, оф. 158,

г. Майкоп, Республика Адыгея, 385000

E-mail: [23bogus@mail.ru](mailto:23bogus@mail.ru)

Телефон: +79880813511

**Организатор торгов:**

Администрация муниципального образования «Майкопский район»

Адрес: ул. Советская, д. 42,

п. Тульский, Республика Адыгея, 385730

E-mail: [adm@egov01.ru](mailto:adm@egov01.ru)

[yu.stoyanov@egov01.ru](mailto:yu.stoyanov@egov01.ru)

Телефон: +78777721237

**Жалоба на действия организатора торгов**

05.06.2023 Администрацией муниципального образования «Майкопский район», выступая в качестве Организатора торгов (далее – Организатор торгов), на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) №22000013480000000056, а также на электронной площадке <https://utp.sberbank-ast.ru/> SBR012-2306050116 опубликовано извещение о проведении 06.07.2023 электронного аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной собственности (далее также - Извещение), предметом которого является:

**Лот №1** – земельный участок с кадастровым номером 01:04:0700008:168, площадью 2251 кв.м., категории земель «земли населенных пунктов», расположенный по адресу (местоположение): Российская Федерация, Республика Адыгея, Майкопский район, х. Веселый, ул. Дачная, с видом разрешенного использования «Индивидуальное жилищное строительство».

Место проведения аукциона: Электронная площадка Сбербанк - АСТ (ЗАО «СА»), торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав».

Согласно Извещению:

Дата и время начала подачи заявок на участие - 06.06.2023 09:00.

Дата и время окончания подачи заявок на участие - 30.06.2023 16:00.

Дата рассмотрения заявок на участие (дата определения участников) - 04.07.2023.

Дата и время начала торговой сессии - 06.07.2023 10:00.

По моему мнению, мои права и законные интересы нарушаются действиями Организатора торгов, а именно я полагаю, что:

- Организатор неправомерно отклонил мою заявку на участие в торгах;
- Организатор торгов нарушил порядок организации аукциона, установленный ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Заявка на участие №9584 была направлена мною 29.06.2023 21:56, содержав при этом все необходимые документы, указанные как в Извещении, так и в положениях Земельного кодекса Российской Федерации, применимых к данным торгам.

Порядок и условия 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 установлены Земельным кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001 №136-ФЗ) (ст. 39.11, ст. 39.12) (далее – Земельный кодекс РФ, ЗК РФ).

Согласно п. 1 ст. 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.**

Таким образом, требования ЗК РФ, регулирующие проведение 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, является императивной нормой и **содержат конкретный перечень документов, необходимых для участия в торгах.**

ЗК РФ не предусматривает возможности изменения указанного перечня документов.

В соответствии с п. 8 ч. 21 ст. 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.

Из изложенного следует, что Земельным Кодексом возложена обязанность на Организатора торгов по формированию извещения с указанием в нем сведений о размере задатка, порядке его внесения, и возврата задатка и банковских реквизитах счета для перечисления задатка, при этом Земельным кодексом возложена безусловная обязанность на участника торгов по представлению документов в составе заявки, перечень которых четко определен в части 1 статьи 39.12 Земельного кодекса.

Таким образом, соблюдение положений ст. 39.12 Земельного кодекса и положений документации является обязательными для участника торгов.

Как следует из протокола №365 рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков от 05.07.2023 (далее – Протокол рассмотрения заявок на участие), Заявитель признан не допущенным к аукциону в соответствии с поданной заявкой (подпункт 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ) по основанию «непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений, а именно документы, подтверждающие внесение задатка».

**Согласно пункта 5 Извещения о проведении торгов порядок внесения задатка определяется регламентом работы электронной площадки [www.sberbank-ast.ru](http://www.sberbank-ast.ru). В соответствии с пунктом 1.3.1 Регламента - Регламент определяет процесс проведения торгов в торговая секции «Приватизация, аренда и продажа прав», устанавливает порядок**

взаимодействия Оператора, Пользователей, регулирует отношения, возникающие между ними в процессе совершения действий в торговой секции.

Регламентом установлен следующий порядок, касающийся задатка.

«Пункт 1.2 задаток – способ обеспечения исполнения договора, заключаемого по итогам продажи. Размер задатка, порядок и условия его перечисления определяются Продавцом. В качестве реквизитов для перечисления задатка определены реквизиты Оператора УТП, если иной порядок и условия перечисления задатка не установлены в настоящем Регламенте.

В случае указания реквизитов Оператора УТП для перечисления задатка, денежные средства в размере задатка блокируются Оператором на Лицевом счете Пользователя на основании его поручения, сформированного посредством штатного интерфейса УТП.

3.2.7. Если извещением установлено перечисление задатка и/или депозита на реквизиты Оператора, Претендент для участия в торгах осуществляет перечисление денежных средств на банковские реквизиты Оператора, размещенные в открытой части УТП и ТС. Подача Претендентом заявки на участие в торгах является поручением Оператору произвести блокирование на Лицевом счете Претендента свободных денежных средств в размере задатка и/или депозита в порядке, предусмотренном настоящим регламентом.

3.2.7.2. В случае подачи заявки на участие в торгах, денежные средства в сумме задатка и/или депозита должны быть зачислены на лицевой счет Претендента на УТП до подачи заявки на участие в торгах.

В момент подачи заявки Оператор программными средствами проверяет наличие денежной суммы в размере задатка и/или депозита на лицевом счете.

3.2.8. В случае успешного принятия заявки Оператор программными средствами регистрирует ее в журнале приема заявок, присваивает номер и в течение одного часа направляет в Личный кабинет Претендента уведомление о регистрации заявки.

3.2.9. Информация о количестве принятых заявок по каждому лоту в актуальном состоянии отображается в Личном кабинете Организатора процедуры.

3.2.10. Заявка не может быть принята Оператором в случаях:

а) отсутствия на лицевом счете Претендента достаточной суммы денежных средств в размере задатка и/или депозита (в случае, если извещением установлено перечисление задатка и/или депозита на реквизиты Оператора),

г) некорректного заполнения формы заявки, в том числе не заполнения полей, являющихся обязательными для заполнения;

д) в других случаях, предусмотренных настоящим Регламентом, для отдельных способов торгов.

В случае, если система не принимает заявку, Оператор уведомляет Претендента соответствующим системным сообщением о причине непринятия заявки.»

Организатором аукциона в качестве реквизитов для перечисления задатка определены реквизиты Оператора УТП.

Таким образом, учитывая особенности проведения аукциона в электронной форме, обеспечиваемой Оператором электронной площадки, задаток на счет Организатора аукциона не поступает, а денежные средства в размере такого задатка, блокируются самим оператором электронной площадки и только в случае наличия денежных средств в необходимом размере (то есть, в размере задатка) заявка такого претендента принимается Оператором и направляется в адрес Организатора аукциона. Иными словами, сам по себе факт направления заявки Оператором электронной площадки в адрес Организатора аукциона свидетельствует о поступлении задатка в требуемом размере и его блокировке Оператором. Вместе с тем, платежные поручения, не содержат сведений о конкретном

аукционе и размере задатка применительно к конкретным лотам, а подтверждают только внесение денежных средств на счет Оператора в определенном размере, которые могут блокироваться в качестве задатка Оператором на основании поданных заявок, в порядке, установленном Регламентом.

Документом, подтверждающим факт внесения задатка, является сама заявка поданная в соответствии с порядком проведения аукциона на электронной торговой площадке (далее – ЭТП) согласно которому денежные средства вносятся на лицевой счет участника и в момент подачи заявки блокируются на счете, что и произошло после подачи заявки 29.06.2023. Уведомление о блокировке денежных средств формируется Оператором ЭТП по факту подачи заявки и в случае наличия на лицевом счете свободных денежных средств. Внесение задатка Заявителем в надлежащем размере по каждому лоту и блокировка его Оператором подтверждается файлом – «Информацией по поступившим заявкам», размещенным Оператором в личном кабинете Организатора аукциона.

Протоколом рассмотрения заявок на участие подтверждается внесение задатка в рамках моей заявки №9584, также подтверждается получение Организатором торгов информации о поступившей заявке и заблокированных денежных средствах в рамках данной заявки.

Заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка является правоустанавливающим документом в соответствии со ст. 39.12 ЗК РФ, при этом информация, содержащаяся в заявке о перечислении задатка, не представляет для Организатора торгов никакого интереса, не анализируется и не проверяется им, в связи с чем ставится под сомнение добросовестность поведения Организатор торгов в подходе к определению действительного круга участников.

В законодательстве Российской Федерации не установлена возможность Организатора торгов изменять требования к участнику путем формирования документации о торгах на условиях иных, чем установленных в ст. 39.12 Земельным кодексом. Тем самым, в данном случае Организатор торгов нарушил указанную статью.

В этой связи действия Организатора торгов по отклонению заявки, в рамках которой я представил необходимые и достаточные документы, оформленные в соответствии с требованиями документации об аукционе, необоснованно ограничивают круг участников процедуры проведения торгов. С учетом данных обстоятельств отклонение заявки по формальному *основанию не отвечает целям торгов*. Данный вывод согласуется с изложенной Верховным Судом Российской Федерации в *определениях от 26 августа 2021 №305-ЭС21-14027, от 25 ноября 2021 №304-ЭС21-21606, от 8 сентября 2020 №308-ЭС20-11154 правовой позицией о том, что формальное отклонение поданных претендентами заявок на участие в аукционах не соответствует законодательству о защите конкуренции*.

В соответствии с Извещением «заявка на участие в аукционе подается путем заполнения ее электронной формы с приложением электронных образцов необходимых документов на электронной площадке. Заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется Оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в подпунктах 2 – 4 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя».

Таким образом, Заявитель оформляет заявку с приложением всех необходимых документов. Внесение платежей по перечислению задатка для участия в торгах, зачисление задатка и порядок возврата задатка Заявителю на расчетный счет Оператора

торговой площадки осуществляется в соответствии с Регламентом торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» универсальной торговой площадки АО «СБ» (далее - Регламент).

По смыслу Раздела 1.2 «Термины и определения» Регламента торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» универсальной торговой платформы АО «Сбербанк -АСТ» задаток – способ обеспечения исполнения договора, заключаемого по итогам продажи или иных обязательств. Размер задатка, порядок и условия его перечисления определяются Организатором процедуры. В качестве реквизитов для перечисления задатка определены реквизиты Оператора УТП, если иной порядок и условия перечисления задатка не установлены действующим законодательством РФ.

Согласно разделу «Требования к содержанию и составу заявки на участие в аукционе, инструкция по ее заполнению» Извещения, 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), всех страниц;
- 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.

В соответствии с разделом «Определение участников аукциона» 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 Земельным Кодексом Российской Федерации 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 реестре недобросовестных участников аукциона.

Документация не содержит указания на вид документа, которым необходимо подтвердить факт внесения задатка. Вместе с тем Организатором допускается **двойное толкование** в части определения видов документов, заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка, в силу п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ, сама по себе является документом и в своём составе содержит подтверждение о внесении задатка. Также подтверждением о внесении задатка является протокол (документ) №365 рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков от 05.07.2023г., в котором отражена информация о внесении задатка.

**Таким образом, моя заявка была отклонена по формальным обстоятельствам неправомерно в виду полной осведомленности Организатора торгов о блокировке денежных средств в рамках необходимого для участия задатка и получении им всех предусмотренных документов.**

**Считаю, что действия Комиссии по рассмотрению заявок нарушают права и интересы участников торгов, а также нормы действующего законодательства.**

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

В случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения (ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах

строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **ПРОШУ:**

1. В соответствии с частью 20 статьи 18.1 и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» провести внеплановую проверку деятельности Заказчика, направленную на выявление нарушений.

2. Признать незаконными действия Администрации муниципального образования «Майкопский район» при организации и проведении торгов.

3. Восстановить нарушенные права и законные интересы участников торгов в следующем порядке:

- отменить Протокол № 365 от 04.07.2023 рассмотрения заявок на участие в аукционе;

- отменить Протокол № 366 от 06.07.2023 об итогах проведения открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 01:04:0700008:168;

- аннулировать открытый аукцион № 22000013480000000056.

#### **Приложение:**

1. Заявка на участие №9584 от 29.06.2023;
2. Извещение № 22000013480000000056 от 06.06.2023;
3. Документы, подтверждающие факт блокировки денежных средств в качестве задатка на сайте ЭТП;
4. Скриншоты из личного кабинета;
5. Протокол №365 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 04.07.2023;
6. Протокол №366 о результатах аукциона от 06.07.2023.

**«10» июля 2023 г.**

Заявитель:

Богус Александр Андреевич