РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-80/2021 от 01.04.2021

результатам рассмотрения жалобы на действия организатора торгов – Специализированной организации общества с ограниченной ответственностью «Вектор Плюс»

Резолютивная часть объявлена 14.04.2021

Решение в полном объеме изготовлено 19.04.2021 г. Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Крымского УФАС России) в составе:

председатель Комиссии: ****,

члены Комиссии: ****,

рассмотрев жалобу **** (далее по тексту – Заявитель) на действия организатора торгов – Специализированной организации общества с ограниченной ответственностью «Вектор Плюс» (далее по тексту – Организатор торгов, ООО «Вектор Плюс»), организатора аукциона – Администрации города Бахчисарая Республики Крым при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 90:01:010102:8534, местоположение: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, городское поселение Бахчисарай, г. Бахчисарай, ул. Гагарина, площадь 499 кв.м (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - https://torgi.gov.ru №110321/25688591/01, лот №1),

в присутствии Заявителя:

- **** (паспорт РФ),

в присутствии законного представителя Организатора торгов:

- **** (водительское удостоверение, приказ ООО «Вектор Плюс» № 3 от 29.04.2016),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

31.03.2021 в Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. №2465) на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 90:01:010102:8534, местоположение: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, городское поселение Бахчисарай, г. Бахчисарай, ул. Гагарина, площадь 499 кв.м (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - https://torgi.gov.ru №110321/25688591/01, лот №1) (далее – аукцион).

Крымским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите, конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции была размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Крымского УФАС России www.krym.fas.gov.ru.

01.04.2021 в соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Крымским УФАС России на электронные адреса Организатора торгов и Заявителя направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении заключения договора по результатам торгов в части заключения договоров для уведомления лиц, подавших заявки на участие в торгах (уведомление №07/561).

При рассмотрении 08.04.2021 данной жалобы в связи с необходимостью получения полной информации для рассмотрения жалобы по существу, Комиссией антимонопольного органа в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции было решено продлить срок рассмотрения жалобы на семь рабочих дней и отложить рассмотрение на 14.04.2021 в 11 часов 30 минут.

В жалобе Заявителем указаны следующие доводы.

1. Требование о вознаграждении, взымаемом Организатором торгов с победителя аукциона (единственного участника) либо лица, в отношении которого заказчиком принято решение о заключении договора, является незаконным.

2. Требование о перечислении задатка на расчетный счет Организатора торгов, который «автоматически присвоит их себе за услуги по аренде муниципального имущества», является незаконным.

На заседании Комиссии Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился.

Организатор торгов пояснил, что Верховный суд Российской Федерации признал правомерным вознаграждение специализированной организации за счет средств победителей торгов (определение Верховного суда РФ от 15.07.2015г. № 4-АПГ15-16). Требование о перечислении денежных средств в качестве задатка на счет ООО «Вектор Плюс» является законным в силу договора поручения на организацию и проведение торгов №1 от 01.06.2020, заключенного между администрацией города Бахчисарая Республики Крым и ООО «Вектор Плюс».

Заявитель поддержал доводы в полном объеме, дополнительно представив ответ прокуратуры Бахчисарайского района Республики Крым (далее – прокуратура), адресованный Заявителю № отв-20350004-157-21/149 от 09.03.2021, согласно которому прокуратурой выявлены нарушения пункта 22 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ в действиях администрации города Бахчисарая Республики Крым и ООО «Вектор Плюс», выразившиеся в установлении обязанности по оплате вознаграждения победителем Организатору торгов.

В ходе рассмотрения жалобы, изучения представленных документов и пояснений, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Организатором торгов 12.03.2021 на официальном сайте https://torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении аукциона №110321/25688591/01 (лот №1) (далее – извещение).

Организатор аукциона: администрация города Бахчисарая Республики Крым.

Организатор торгов: Специализированная организация общество с

ограниченной ответственностью «Вектор Плюс», действующее на основании договора поручения на организацию и проведение торгов №1 от 01.06.2020.

Предмет аукциона - право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 90:01:010102:8534, местоположение: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, городское поселение Бахчисарай, г. Бахчисарай, ул. Гагарина, площадь 499 кв.м.; категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: магазины (код 4.4).

Дата начала подачи заявок: «13» марта 2021 года с 10.00.

Дата и время окончания подачи заявок: «07» апреля 2021 года в 09 час. 10 мин.

Место подачи и приема заявок на участие в аукционе на электронной торговой площадке «Фритрейд» по адресу https://freetrade.expert.

Место, дата и время подведения итогов приема заявок (признание претендентов участниками аукциона) «09» апреля 2021 года в 10 час 00 мин на электронной торговой площадке «Фритрейд» по адресу https://freetrade.expert.

Дата проведения аукциона: 12 апреля 2021 года с 12-00.

Аукцион по состоянию на 14.04.2021 имеет статус: отменен/аннулирован.

Извещение о проведении торгов разработано в соответствии со статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Основание для проведения аукциона - Постановление №247 от 03.03.2021 «О проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков».

Основополагающим законом при проведении данного аукциона является Земельный кодекс Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ).

Информация о вознаграждении Организатора торгов отражена в извещении о проведении аукциона, согласно которому вознаграждение организатора торгов установлено в твердой фиксированной сумме и составляет 35000 (тридцать пять тысяч) рублей. Вознаграждение не входит в цену аренды и не подлежит

возмещению за счет средств заказчика, а взимается Организатором торгов с победителя аукциона (единственного участника) либо лица в отношении которого заказчиком принято решение о заключении договора аренды.

Договором на организацию и проведение торгов №1 от 01.06.2020, заключенным между администрацией города Бахчисарая Республики Крым и ООО «Вектор Плюс», предусмотрено право Организатора торгов на установление требования об оплате вознаграждения, которое не входит в цену аренды, взымается Организатором торгов сверх цены аренды и составляет 35000 рублей.

Согласно позиции Верховного суда РФ (определение Верховного суда Российской Федерации от 15.07.2015 №4-АПГ15-16), оплата вознаграждения специализированной организации за счет средств победителей торгов не устраняет и не ограничивает конкуренцию, покупателем может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующие на заключение договора; покупатели получают достаточны й набор объективной информации, все участники конкурса (аукциона) заранее извещаются об обязанности победителя возместить специализированной организации расходы, что позволяет своевременно оценить свои силы, зарезервировать необходимый объем финансовых ресурсов для участия в таком конкурсе (аукционе); заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, поэтому нет оснований расценивать данное обстоятельство, как создание преимуществ для одних участников аукциона перед другими.

Аналогичные выводы изложены в следующих судебных актах:

-решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.04.2016 по делу № А56-78286/2015, оставленное в силе постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа №Ф07-11183/2016 от 07.12.2016,

-решение Арбитражного суда Ростовской области по делу № А53-16647/17 от 05.10.2017, оставленное в силе постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа №Ф08-1491/2018 от 16.03.2018.

Суды, проанализировав положения пункта 22 статьи 39.12 ЗК РФ, согласно которому не допускается требовать от победителя аукциона, иного лица, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона, пришли к однозначному выводу о том, что установленный данной нормой императивный запрет не распространяется на суммы, выплачиваемые организатору торгов в качестве вознаграждения, так как понятие «расходы на организацию и проведение торгов» не тождественно понятию «вознаграждение специализированной организации», поскольку данные понятия имеют разное толкование в законодательстве.

Таким образом, нельзя признать обоснованным довод Заявителя о том, что установленное в извещении требование о выплате вознаграждения Организатору торгов является незаконным.

В отношении второго довода жалобы Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с пунктом 11 статьи 39.11 ЗК РФ организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

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.

Постановлением администрации города Бахчисарая Республики Крым №247 от 03.03.2021 ООО «Вектор Плюс» наделено полномочиями по осуществлению функции Организатора аукциона.

Между администрацией города Бахчисарая Республики Крым и ООО «Вектор Плюс» заключен договор поручение на организацию и проведение торгов №1 от 01.06.2020 (далее – Договор).

Пунктом 2.1 Договора установлено, что задатки для участия в торгах

вносятся заявителями на счет Организатора торгов - ООО «Вектор Плюс».

В соответствии с пунктом 2.2 Договора задатки возвращаются Организатором торгов заявителям и/или участникам торгов в порядке, предусмотренном соглашением о задатке.

Пунктом 2.3 Договора определено, что Задаток, внесенный лицом, которое по результатам торгов было признано победителем, перечисляется организатором торгов на счет Заказчика – администрации города Бахчисарая Республики Крым в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания протокола о результатах торгов.

Таким образом, Организатор торгов не «присваивает» внесенные задатки, а перечисляет их на счет Заказчика, либо возвращает заявителям и/или участникам торгов в порядке, предусмотренным извещением.

Кроме того, Заявителем не представлены какие-либо факты, подтверждающие «присвоение» Организатором торгов задатков.

Данный довод жалобы не нашел своего подтверждения.

На основании вышеизложенного, Комиссией Крымского УФАС России, жалоба Заявителя признана необоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 закона о защите конкуренции Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия организатора торгов – Специализированной организации общества с ограниченной ответственностью «Вектор Плюс», администрации города Бахчисарая Республики Крым при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 90:01:010102:8534, местоположение: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, городское поселение Бахчисарай, г. Бахчисарай, ул. Гагарина, площадь 499 кв.м (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» -

https://torgi.gov.ru №110321/25688591/01, лот №1) необоснованной.

2. Снять ограничения, наложенные уведомлениями исх. №07/561 от 01.04.2021, исх. № 07/604 от 08.04.2021.