

РЕШЕНИЕ
по делу № А305-28/17ж о нарушении
Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»

23 июня 2017 года

г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя комиссии и Членов Комиссии:

при участии:

представителей организатора торгов – МКУ «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик» (далее – Организатор торгов): по доверенности от 14.06.2017 № 45-1-24/2271, по доверенности от 23.06.2017 № 845;

в присутствии: победителя аукциона,

рассмотрев жалобу физического лица на действия Организатора торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее - Управление) 06.06.2017 поступила жалоба физического лица на действия Организатора торгов – МКУ «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик» при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Нальчик, ул. Калининградская, б/н, площадью 4 070,0 кв.м., с кадастровым номером 07:09:0101016:232, по [извещению №030517/11818475/02 от 04.05.2017](#) (далее – аукцион).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 08.06.2017 № 06/1592 приостановило процедуру аукциона до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы состоялось 15.06.2017 в 11 часов 00 минут и после продления срока принятия решения по жалобе согласно части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции – 23.06.2017 года в 15 часов 00 минут.

Согласно доводам жалобы Заявитель, являясь потенциальным участником аукциона, был лишен возможности принять участие в аукционе в связи с установлением Организатором торгов необоснованно высокого размера задатка, равного 100 % начальной цены предмета аукциона. По мнению Заявителя, целью Организатора торгов являлось искусственное ограничение круга потенциальных участников. Просил отменить результаты аукциона и снизить размер задатка на 80 %.

Представитель Организатора торгов возражал против доводов Заявителя и просил признать жалобу необоснованной.

Заявитель, извещенный о месте и времени рассмотрения жалоб, на заседания Комиссий не явился, уполномоченных представителей не направил, что не позволило Комиссии задать вопросы и получить аргументированные пояснения по существу жалобы.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, а также доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления пришла к следующим выводам.

В соответствии с [пунктом 3 части 1 статьи 15](#) Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения муниципального района относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района. Органы местного самоуправления согласно [пункту 2 статьи 11](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ) осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Согласно положениям [пункта 1 статьи 39.6](#) Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 названной статьи](#). Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

В рамках предоставленных действующим законодательством полномочий на основании постановления

Местной администрации городского округа Нальчик от 04.04.2017 № 564, распоряжения МКУ «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик» от 13.05.2017 № 132 Организатором торгов был объявлен аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Нальчик, ул. Калининградская, б/н, площадью 4 070,0 кв.м., с кадастровым номером 07:09:0101016:232.

Извещение № 030517/11818475/02 размещено 04.05.2017 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> и опубликовано в газете «Нальчик» от 04.05.2017 № 18.

Согласно извещению дата и время начала приема заявок: 05.05.2017 в 09 часов 00 минут, дата и время окончания приема заявок: 31.05.2017 в 17 часов 00 минут, дата и время проведения аукциона: 05.06.2017 в 16 часов 00 минут.

Размер годовой арендной платы (начальная цена) – 117 000 рублей.

Из представленных в материалы дела копий заявок на участие в аукционе, журнала приема заявок на участие в аукционах и реестра участников названного аукциона следует, что всего на аукцион подано три заявки (№ 297 от 18.05.2017, № 304 от 29.05.2017, № 306 от 29.05.2017). Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от 01.06.2017 все трое претендентов допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона. Во исполнение пункта 10 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ участникам аукциона направлены соответствующие уведомления, копии которых имеются в материалах рассмотрения жалобы.

Согласно части 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.

В силу [пункта 18 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает, в том числе, порядок внесения и возврата задатка. Сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка должны содержаться в извещении о проведении аукциона (подпункт 5 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

Согласно информации, включенной в состав извещения, размер задатка равен 117 000 рублей, что составляет 100 % начальной цены предмета аукциона.

Представитель Организатора торгов пояснил, что указанный размер задатка был избран исходя из положений действующего законодательства, не ограничивающего размер задатка и наделяющего Организатором торгов правом самостоятельного решения данного вопроса.

Довод представителя Организатора торгов Комиссия находит убедительным и дополнительно отмечает следующее.

Под задатком понимается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне (статья 380 Гражданского кодекса РФ). В соответствии с пунктом 5 статьи 448 Гражданского кодекса РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их; при заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору. Аналогичное правовое регулирование установлено пунктами 18, 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, согласно которым внесенная победителем аукциона сумма задатка засчитывается в счет арендной платы за земельный участок, а иным участникам аукциона возвращается. При этом задаток, внесенный лицом, не заключившим в установленном порядке договор аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения договора, не возвращается. Следовательно, риск потерять соответствующую денежную сумму при отказе от заключения договора стимулирует к участию в аукционе только тех лиц, которые действительно намерены исполнять договор аренды, заключаемый по результатам проведенного аукциона.

Требование о внесении задатка распространяется на всех участников аукциона в равной мере. Протоколом от 01.06.2017 рассмотрения заявок на участие в аукционе подтверждается, что всеми тремя претендентами, подавшими заявки на участие в обжалуемом аукционе, внесен задаток в установленном размере, что также может свидетельствовать об отсутствии ограничения конкуренции.

Признаки, свидетельствующие о недобросовестном использовании Организатором торгов предоставленного ему права по установлению размера задатка, Комиссией не установлены. Доказательств иного Заявителем не представлено.

Таким образом, на основании вышеизложенного Комиссия пришла к выводу о необоснованности жалобы.

Согласно [части 20 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

Руководствуясь статьями 17, 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу от 06.06.2017 на действия Организатора торгов – МКУ «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик» необоснованной.
2. Отменить приостановление процедуры проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Нальчик, ул. Калининградская, б/н, площадью 4 070,0 кв.м., с кадастровым номером 07:09:0101016:232, по [извещению №030517/11818475/02 от 04.05.2017](#).

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд КБР в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии