«25» декабря 2014 г. г. Магадан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

в присутствии представителей:

- КУМИ города Магадана – <...>, начальника отдела приватизации, торгов и аренды муниципального имущества (служебное удостоверение <...>); <...>, главного специалиста организационно-правового отдела (доверенность <...>);

- заявитель – Батурина Н.В. не явилась (о времени и месте заседания Комиссии уведомлена надлежащим образом, своего представителя с надлежащим образом оформленными полномочиями не направила),

рассмотрев жалобу Батуриной Натальи Владимировны на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом города Магадана (далее - КУМИ города Магадана) при организации открытого аукциона № 271114/0094564/02 по лоту № 1 на право заключения договора аренды земельного участка для строительства объекта коммунально-складского назначения (производственный склад) в городе Магадане в районе улицы Пролетарской,

УСТАНОВИЛА:

17 декабря 2014 года в адрес Магаданского УФАС России поступила жалоба Батуриной Натальи Владимировны (вх. № 02/4501 от 17.12.2014) на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом города Магадана (далее - КУМИ города Магадана) при организации открытого аукциона № 271114/0094564/02 по лоту № 1 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 49:09:030915:443 площадью 3248 кв.м для строительства объекта коммунально-складского назначения (производственный склад) в городе Магадане в районе улицы Пролетарской.

Информация о поступившей жалобе, в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», размещена 18.12.2014 года на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области: http://magadan.fas.gov.ru/

В жалобе заявитель указывает на нарушения КУМИ города Магадана действующего законодательства, выразившиеся:

- в требовании о внесении задатка в сумме, равной начальной цене лота (100% начальной цены в валюте лота);

- в неуказании в Извещении о проведении торгов условия, согласно которому внесенный задаток не возвращается претенденту, ставшему победителем торгов в случае его отказа (уклонения) от заключения договора аренды по результатам торгов;

- в требовании об обязательном заключении договора задатка между организатором аукциона и заявителем (в противном случае заявка на участие в торгах не принимается).

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Рассмотрев жалобу Батуриной Н.В. от 17.12.2014 и представленные документы, заслушав возражения КУМИ города Магадана на указанную жалобу (исх. № 07/6135 от 23.12.2014), Комиссия Магаданского УФАС России установила следующее.

Постановлениями мэрии города Магадана от 21.11.2014 №№ 4700 и 4701 принято решение о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка для строительства здания административно-делового назначения по Колымскому шоссе в городе Магадане, а также договора аренды земельного участка для строительства объекта коммунально-складского назначения (производственный склад) в городе Магадане в районе улицы Пролетарской соответственно.

Во исполнение указанных Постановлений, 27 ноября 2014 года на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru КУМИ города Магадана опубликовано Извещение о проведении торгов № 271114/0094564/02 по двум лотам:

- Лот № 1 – Право на заключение договора аренды земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 49:09:030414:757 площадью 3822 кв.м для строительства здания административно-делового назначения по Колымскому шоссе в городе Магадане;

Начальная цена в валюте лота: 242 700 руб.

Размер задатка в валюте лота: 242 700 руб.

- Лот № 2 - Право на заключение договора аренды земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 49:09:030915:443 площадью 3248 кв.м для строительства объекта коммунально-складского назначения (производственный склад) в городе Магадане в районе улицы Пролетарской.

Начальная цена в валюте лота: 212 000 руб.

Размер задатка в валюте лота: 212 000 руб.

Форма торгов – аукцион.

Форма подачи предложений о цене – открытая.

Дата и время начала приема заявок: 28.11.2014 09:00

Дата и время окончания приема заявок: 22.12.2014 17:00

Дата и время определения участников торгов: 25.12.2014 11:00

Дата и время проведения аукциона: 29.12.2014 11:00

1. Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 утверждены Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее – Правила № 67).

Согласно пункту 22 Правил № 67 организатором аукциона может быть установлено требование о внесении задатка. При этом *размер задатка определяется организатором аукциона*. В случае если организатором аукциона установлено требование о внесении задатка, такое требование в равной мере распространяется на всех участников аукциона и указывается в извещении о проведении аукциона.

В случае невнесения задатка, когда такое требование указано в извещении о проведении аукциона, заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе (подп. 3 п. 24 Правил № 67).

Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее – Правила № 808).

В соответствии с пунктом 6 указанных Правил задаток для участия в торгах определяется в размере *не менее 20 процентов* начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы.

В то же время, максимальный размер задатка для участия в торгах Правилами *не определен*, что не исключает возможности организатора торгов установить размер задатка в сумме, равной начальному размеру годовой арендной платы за первый год аренды.

Таким образом, и Правилами № 67, и Правилами № 808 предусмотрены полномочия организатора аукциона по установлению требования о необходимости внесения задатка, при этом прямо предусмотрено, что организатор аукциона устанавливает срок, размер и порядок внесения задатка.

В связи с изложенным, действия КУМИ города Магадана по установлению в Извещении размера задатка в сумме, равной начальному размеру арендной платы, являются **правомерными**, а довод Заявителя о «недопущении заключения договора о внесении задатка между организатором торгов и заявителем по

причине оплаты задатка в полном объеме при подаче заявки», является **необоснованным**.

2 . В соответствии с пунктом 8 Правил № 808 извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующие сведения:

а) форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;

б) срок принятия решения об отказе в проведении торгов;

в) предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные;

г) наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;

д) наименование организатора торгов;

е) начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, "шаг аукциона", *размер задатка и реквизиты счета для его перечисления;*

ж) форма заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах;

з) условия конкурса;

и) место, дата, время и порядок определения участников торгов;

к) место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов;

л) срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка;

м) дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;

н) проект договора купли-продажи или аренды земельного участка;

о) сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.

При этом *требование об указании в извещении* о проведении торгов *условия о невозврате претенденту, ставшему победителем торгов, задатка* в случае его отказа (уклонения) от заключения договора аренды вышеназванными Правилами

не установлено.

В соответствии с пунктом 13 Правил № 808 для участия в торгах претендент вносит задаток на указанный в извещении о проведении торгов счет организатора торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет организатора торгов, является выписка со счета организатора торгов.

Согласно пункту 27 указанных Правил внесенный победителем торгов задаток засчитывается в оплату приобретаемого в собственность земельного участка или в счет арендной платы.

Организатор торгов обязан в течение 3 банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов возвратить задаток участникам торгов, которые не выиграли их.

Пунктом 28 Правил установлено, что последствия уклонения победителя торгов, организатора торгов от подписания протокола, а также от заключения договора определяются в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Так, в соответствии с частью 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола *утрачивает внесенный им задаток.*

Аналогичные положения предусмотрены и Правилами № 67.

Так, пунктом 97 указанных Правил установлено, что в случае уклонения победителя конкурса (аукциона) или участника конкурса (аукциона), заявке на участие в конкурсе (аукционе) которого присвоен второй номер <...> от заключения договора *задаток, внесенный ими, не возвращается.*

Пунктом 147 Правил № 67 также предусмотрено, что в случае если было установлено требование о внесении задатка, организатор аукциона в течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола аукциона обязан возвратить задаток участникам аукциона, которые участвовали в аукционе, но не стали победителями, за исключением участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора. Задаток, внесенный участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, возвращается такому участнику аукциона в течение пяти рабочих дней с даты подписания договора с победителем аукциона или с таким участником аукциона. В случае если один участник аукциона является одновременно победителем аукциона и участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, *при уклонении указанного участника аукциона от заключения договора* в качестве победителя аукциона *задаток, внесенный таким участником, не возвращается.*

Установлено, что Заявка на участие в торгах, утвержденная организатором торгов - КУМИ города Магадана, содержит абзац, согласно которому Заявитель уведомляется о том, что в случае признания его победителем торгов и его отказа от заключения договора аренды, внесенный задаток Продавцом не возвращается.

Аналогичное положение закреплено и в пункте 1.4. типовой формы Договора о

внесении задатка для участия в торгах, разработанного КУМИ города Магадана.

Таким образом, из анализа вышеизложенных правовых норм следует, что включение в договор задатка условия о том, что задаток претенденту, ставшему победителем торгов, не возвращается в случае его отказа (уклонения) от заключения в установленный срок договора аренды по результатам торгов, **основано на нормах действующего законодательства**, при этом указание такого условия в Извещении о проведении торгов не требуется.

3. Заявитель указывает, что без подписания договора задатка заявка на участие в торгах не принимается.

В материалах дела содержится Заявка заявителя Батуриной Н.В. на участие в торгах по продаже права аренды земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 49:09:030915:443 площадью 3248 кв.м для строительства объекта коммунально-складского назначения (производственный склад) в городе Магадане в районе улицы Пролетарской (заявка принята Продавцом 17.12.2014 в 15 час. 15 мин. и зарегистрирована под № 732).

Одновременно с Заявкой представлен Договор № 732 от 17.12.2014 о внесении задатка для участия в торгах, заключенный между КУМИ города Магадана и Батуриной Н.В.; размер внесенного задатка - 212 000 руб., уплата которого подтверждается Платежным поручением № 66 от 16.12.2014.

Всего на участие в торгах по указанному лоту (земельный участок в районе улицы Пролетарской) подано три заявки от физических лиц (копии заключенных договоров задатка с подтверждениями оплаты представлены в материалы дела).

На заседании Комиссии по рассмотрению жалобы представители КУМИ города Магадана указанное обстоятельство подтвердили, сославшись при этом на пункты 1, 2 статьи 380 ГК РФ, в соответствии с которыми задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. *Соглашение о задатке должно быть совершено в письменной форме.*

Вместе с тем, подпунктом 12 пункта 114 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, установлено, что в случае если организатором аукциона установлено требование о внесении задатка, *а заявителем подана заявка* на участие в аукционе в соответствии с требованиями документации об аукционе, *соглашение о задатке между организатором аукциона и заявителем* ***считается совершенным в письменной форме***. Установление требования об обязательном заключении договора задатка между организатором аукциона и заявителем не допускается.

Следовательно, доводы, приведенные Заявителем в жалобе в этой части, **являются обоснованными**.

4. Как было указано выше, Извещение о проведении торгов № 271114/0094564/02,

размещенное на официальном сайте в сети Интернет www.torgi.gov.ru, содержит информацию о двух лотах:

Лот № 1 – Право на заключение договора аренды земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 49:09:030414:757 площадью 3822 кв.м для строительства здания административно-делового назначения по Колымскому шоссе в городе Магадане;

Лот № 2 - Право на заключение договора аренды земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 49:09:030915:443 площадью 3248 кв.м для строительства объекта коммунально-складского назначения (производственный склад) в городе Магадане в районе улицы Пролетарской.

Установлено, что при нажатии на вкладку «Документы (4)» открывается окно с прикрепленными файлами, где в графе «Тип документа» указано «Извещение» (2 документа) и «Другое» (2 документа).

В графе «Описание» указано: «Извещение Пролетарская», «Извещение Колымское шоссе».

При этом, при нажатии на вкладку с названием «Извещение Пролетарская» открывается документ, в котором указано: Лот № 1. Право на заключение договора аренды земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 49:09:030915:443 площадью 3248 кв. м для строительства объекта коммунально-складского назначения (производственный склад) в городе Магадане в районе улицы Пролетарской.

Аналогичным образом, при нажатии на вкладку «Извещение Колымское шоссе» открывается документ, в котором указано: Лот № 2. Право на заключение договора аренды земельного участка (земли населенных пунктов) с кадастровым номером 49:09:030414:757 площадью 3822 кв. м для строительства здания административно-делового назначения по Колымскому шоссе в городе Магадане.

Таким же образом сформировано и информационное сообщение, размещенное на официальном сайте КУМИ города Магадана в сети Интернет по адресу http://www.magadangorod.ru/index.php?newsid=20296, т.е. Лот № 1 – земельный участок в районе ул. Пролетарской, Лот № 2 – земельный участок по Колымскому шоссе.

Информационное сообщение КУМИ г. Магадана № 477, размещенное в газете «Вечерний Магадан» № 48* от 27.11.2014, также содержит информацию, согласно которой земельный участок, реализуемый в рамках Лота № 1, расположен в районе ул. Пролетарской в г. Магадане, а земельный участок, реализуемый в рамках Лота № 2 – по Колымскому шоссе в г. Магадане.

Из изложенного следует, что информация, содержащаяся в Извещении, размещенном на официальном сайте в сети Интернет www.torgi.gov.ru относительно реализуемых лотов и их порядковых номеров (Извещение о проведении торгов № 271114/0094564/02), частично ***не соответствует*** информации, размещенной в газете «Вечерний Магадан» № 48* от 27.11.2014 (Информационное сообщение № 477), а также в Извещении, размещенном на официальном сайте КУМИ города Магадана в сети Интернет, что может ввести в заблуждение

потенциальных участников торгов.

5. В соответствии с пунктом 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса.

В случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка *торги проводятся в форме конкурса.*

Согласно документации о проведении рассматриваемых торгов, данные торги проводятся в форме аукциона. Вместе с тем, в информационных сообщениях о проведении торгов в строке «Разрешенное использование земельного участка» указано: «для строительства объекта коммунально-складского назначения (производственный склад)» - по Лоту № 1 (ул. Пролетарская) и по Лоту № 2 (Колымское шоссе) - «для строительства объекта административно-делового назначения».

По мнению представителей КУМИ города Магадана, присутствующих на заседании Комиссии, конкурс проводится в том случае, когда организатором торгов оцениваются лучшие условия исполнения контракта, но поскольку к рассматриваемым торгам это не применимо, проводится аукцион. Кроме того, основным показателем для выбора формы проведения торгов (аукцион либо конкурс), является начальный размер годовой арендной платы.

Комиссия не соглашается с доводами организатора торгов по основаниям, изложенным выше, и приходит к выводу, что при проведении торгов № 271114/0094564/02 собственником земельных участков (КУМИ города Магадана) были установлены условия (обязанности) по использованию земельных участков, в связи с чем, на основании абзаца 2 пункта 2 Правил № 808, ***торги должны были проводиться в форме конкурса.***

Кроме того, как пояснили представители организатора торгов, победитель аукциона на право заключения договора аренды земельного участка обязан использовать земельный участок *исключительно под цели*, указанные в информационном сообщении о проведении торгов, а именно: под строительство производственного склада либо, во втором случае, - объекта административно-делового назначения. Использовать земельный участок под иные цели арендаторы не имеют права.

Таким образом, в данном случае можно говорить об установленных собственником земельных участков условиях (обязанностях) по использованию таких участков.

Частью 17 статьи 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, и в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией установлены *иные нарушения* в действиях (бездействии) организатора торгов, комиссия принимает решение *с учетом всех выявленных нарушений.*

В соответствии с частью 20 статьи 18.1., пунктом 3.1. части 1 статьи 23 Федерального Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной *(при этом правом признать жалобу обоснованной в какой-либо части комиссия не наделена)* 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, и аннулировании торгов.

На основании изложенного, руководствуясь частями 20, 22, 23 статьи 18.1, пунктом 3.1. части 1 статьи 23 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Магаданского УФАС России по рассмотрению жалобы

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Батуриной Натальи Владимировны на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом города Магадана обоснованной.

2. Признать действия КУМИ города Магадана, выразившиеся в установлении требования об обязательном заключении договора задатка между организатором торгов и заявителем, нарушением подпункта 12 пункта 114 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67.

3. Признать действия КУМИ города Магадана, выразившиеся в размещении на официальном сайте в сети Интернет www.torgi.gov.ru информации относительно реализуемых лотов и их порядковых номеров (Извещение о проведении торгов № 271114/0094564/02), частично противоречащей информации, размещенной в газете «Вечерний Магадан» № 48* от 27.11.2014 (Информационное сообщение № 477), а также в Извещении, размещенном на официальном сайте КУМИ города Магадана в сети Интернет, нарушением порядка организации торгов по продаже права на заключение договоров аренды находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, что может ввести в заблуждение потенциальных участников торгов.

4. Признать действия КУМИ города Магадана, выразившиеся в неверном определении формы проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка при наличии установленных условий (обязанностей) по использованию земельного участка (Извещение о проведении торгов № 271114/0094564/02), нарушением абзаца 2 пункта 2 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808.

5. *Выдать* КУМИ города Магадана предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации торгов № 271114/0094564/02 по продаже права на заключение договоров аренды находящихся в муниципальной собственности земельных участков путем аннулирования указанных торгов.

ПРЕДПИСАНИЕ

Комиссия Магаданского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: <...>

руководствуясь частями 20, 22, 23 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 25 декабря 2014 года, вынесенного по результатам рассмотрения жалобы № 02/7ж-2014 Батуриной Н.В. на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом города Магадана (далее - КУМИ города Магадана) при организации открытого аукциона № 271114/0094564/02 по лоту № 1 на право заключения договора аренды земельного участка для строительства объекта коммунально-складского назначения (производственный склад) в городе Магадане в районе улицы Пролетарской,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов - КУМИ города Магадана совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации торгов № 271114/0094564/02 по продаже права на заключение договоров аренды находящихся в муниципальной собственности земельных участков, а именно: в срок **до 30 декабря 2014 года** аннулировать указанные торги.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее **31 декабря 2014 года** (с приложением подтверждающих документов).