

РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №046/01/18.1-124/2022

Резолютивная часть решения оглашена 24 марта 2022 года.

Решение в полном объеме изготовлено 29 марта 2022 года.

г. Курск

Состав Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов (далее – Комиссия):		председатель Комиссии,
		член Комиссии,
		член Комиссии,
Заявитель	гражданин К.В.В.	
Ф.И.О. участвующих в заседании представителей заявителя	отсутствовал (надлежащим образом извещен о времени и месте рассмотрения дела)	
Организатор торгов	Комитет по управлению имуществом Курской области	
Ф.И.О. участвующих в заседании представителей заказчика	О. П.С. (по доверенности)	
Форма торгов	Аукцион, открытый по составу участников №180222/0720372/02 (лоты №1, №4, №5, №7, №8)	
Предмет торгов	право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 46:11:012006:50, расположенный по адресу: Курская обл., Курский р-н, Бесединский сельсовет; 46:25:060019:1, расположенный по адресу: Курская область, Фатежский район, Верхнехотемльский сельсовет, д. Миролубово; 46:25:100002:124, 46:25:100010:134 и 46:25:100010:135, расположенные по адресу: Курская обл., Фатежский р-н, Большежировский сельсовет.	
Информация о торгах размещена	28.01.2022 на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов https://torgi.gov.ru/ , аукцион №180222/0720372/02 лот №1, №4, №5, №7, №8	

Протоколы торгов	<ul style="list-style-type: none"> - протокол рассмотрения заявок и определения участников аукциона от 23.03.2022 лот №1; - протокол рассмотрения заявок и определения участников аукциона от 23.03.2022 №4; - протокол рассмотрения заявок и определения участников аукциона от 23.03.2022 лот №5; - протокол рассмотрения заявок и определения участников аукциона от 23.03.2022 №7; - протокол рассмотрения заявок и определения участников аукциона от 23.03.2022 лот №8; - протокол о результатах аукциона от 24.03.2022 лот №1 - протокол о результатах аукциона от 24.03.2022 лот №4 - протокол о результатах аукциона от 24.03.2022 лот №5 - протокол о результатах аукциона от 24.03.2022 лот №7 - протокол о результатах аукциона от 24.03.2022 лот №8
Дата начала подачи заявок	14.03.2022
Дата окончания подачи заявок	21.03.2022
Дата проведения торгов	24.03.2022
Доводы жалобы	Заявитель считает, что организатором торгов – Комитетом по управлению имуществом Курской области в аукционной документации по лотам №1, №4, №5, №7, №8 установлен необоснованно завышенный размер задатка, по размеру равный арендной плате за земельный участок за 3 года (весь срок аренды составляет для лотов №1, №5, №7, №8 - 5 лет, для лота №4 - 158 месяцев). Указанное, по мнению заявителя, противоречит требованиям ч.1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», ограничивает конкуренцию.
Доводы организатора торгов	С доводами жалобы гр. К.В.В. Комитет не согласен по основаниям, изложенным в письменных пояснениях от 23.03.2022г. исх.№03.1-01.01-19/3679. Комитет полагает что, минимальных и максимальных размеров установления организатором торгов задатка земельным законодательством РФ не предусмотрено. Кроме того, размер задатка не регламентирован какими-либо иными правовыми актами. Следовательно, организатор торгов вправе

актами. Следовательно, организатор торгов вправе по своему усмотрению устанавливать размер задатка для участия в аукционе, руководствуясь нормами Земельного кодекса РФ.

Заседание проведено комплексно: очно и дистанционно с использованием средств видеоконференцсвязи по ссылке: <https://fas3.tconf.rt.ru/c/0489122503>.

Комитетом по управлению имуществом Курской области 03.02.2022 приняты решения №01.01-17/43, №01.01-17/74, №01.01-17/75, №01.01-17/77 и №01.01-17/78 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 46:11:012006:50, 46:25:060019:1, 46:25:100002:124, 46:25:100010:134 и 46:25:100010:135.

Согласно п.18 ст.39.11 Земельного кодекса 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.

Как подтверждается материалами дела, по лоту №1 начальный ежегодный размер арендной платы за земельный участок составляет 1 850 000,00 (один миллион восемьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, задаток установлен в размере 5 550 000 (пять миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек. По лоту №4 ежегодный размер арендной платы за земельный участок составляет 1 000 000 (один миллион) рублей 00 копеек, задаток установлен в размере 3 000 000 (три миллиона) рублей 00 копеек. По лоту №5 ежегодный размер арендной платы за земельный участок составляет 90 000 (девяносто тысяч) рублей 00 копеек, задаток установлен в размере 270 000 (двести семьдесят тысяч) рублей 00 копеек. По лоту №7 ежегодный размер арендной платы за земельный участок составляет 170 000 (сто семьдесят тысяч) рублей 00 копеек, задаток установлен в размере 510 000 (пятьсот десять тысяч) рублей 00 копеек. По лоту №8 ежегодный размер арендной платы за земельный участок составляет 120 000 (сто двадцать тысяч) рублей 00 копеек, задаток установлен в размере 360 000 (триста шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

Согласно письменным пояснениям Комитета по управлению имуществом Курской области от 23.03.2022 г. исх.№03.1-01.01-19/3679, по лотам №1, №4, №5, №7, №8 установлен задаток в размере трёхкратного начального годового размера арендной платы в целях выяснения финансовых возможностей для исполнения договора аренды земельного участка победителем аукциона, так как задаток, внесенный победителем аукциона, засчитывается в счет арендной платы по договору на земельный участок. Предельных размеров установления задатка земельным законодательством не предусмотрено. Кроме того, задатки, установленные комитетом в трехкратном размере начального ежегодного размера арендной платы, не превышают минимальный размер арендной платы за весь срок действия договора.

Аукцион по лоту №1 был отменен/аннулирован 24.03.2022 г. на основании определения Арбитражного суда Курской области от 23.03.2022 по делу № А35-1728/2022.

Согласно протоколов рассмотрения заявок и определения участников аукциона:

- по лоту №4 от 23.03.2022, на участие поступило 2 заявки, все участники были допущены к участию в аукционе;

- по лоту №5 от 23.03.2022, на участие поступила 1 заявка, участник был допущен к

участию в аукционе. В соответствии с п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации признать аукцион несостоявшимся в связи с подачей одной заявки на участие в аукционе. Договор аренды земельного участка заключен с единственным участником;

- по лоту №7 от 23.03.2022, на участие поступило 3 заявки, все участники были допущены к участию в аукционе;

- по лоту №8 от 23.03.2022, на участие поступило 3 заявки, все участники были допущены к участию в аукционе.

Таким образом, установленные организатором торгов задатки на участие в торгах, не препятствовали подаче заявок на участие в аукционе.

Кроме того, по результатам проведения аукциона цена предмета аукциона – размер годовой арендной платы за использование земельного участка в ходе торгов возросла и составила:

- по лоту №4 (протокол о результатах аукциона от 24.03.2022 лот №4) 5 500 000 руб. 00 коп;

- по лоту №7 (протокол о результатах аукциона от 24.03.2022 лот №7) 710 000 руб. 00 коп;

- по лоту №8 (протокол о результатах аукциона от 24.03.2022 лот №8) 505 000 руб. 00 коп.

При таких обстоятельствах, по указанным лотам, задаток, изначально установленный организатором торгов в размере трёхкратного начального годового размера арендной платы, по результатам аукциона составил менее 1 размера годовой арендной платы за участок.

Согласно ч. 1 ст. 380 ГК РФ 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.

По смыслу положений ГК РФ, задаток обеспечивает исполнение обязательства сторонами договора, а также выполняет платежные функции, поскольку при возникновении между сторонами договорных отношений засчитывается в счет денежных обязательств по договору.

Таким образом, задаток необходим для установления добросовестности участника, является средством обеспечения заключения договора с лицом, выигравшим аукцион.

В соответствии с ч. 18 ст. 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает порядок внесения и возврата задатка.

Согласно ч. 5 ст. 448 ГК РФ участники аукциона вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.

Действующим законодательством РФ, в том числе ЗК РФ и ГК РФ, не установлены ограничения по определению верхней и нижней границы размера задатка для участия в

аукционе по аренде земельного участка.

Таким образом, Комитет по управлению имуществом Курской области в соответствии с действующим законодательством, как организатор аукциона, наделен правом установления размера, срока, порядка внесения и возврата задатка.

При таких обстоятельствах, аукцион 180222/0720372/02 по лотам №1, №4, №5, №7, №8, был проведен в соответствии с нормами действующего законодательства, любое заинтересованное лицо имело возможность участвовать в аукционе, участники аукциона конкурировали между собой за право заключения договоров аренды земельных участков. По лоту №4 было подано 2 заявки на участие, по лоту №5 – 1 заявка, по лотам №7 и №8 – 3 заявки, цена договора аренды земельного участка в результате проведенного аукциона по лоту №4 была увеличена в 5,5 раз, по лоту №7 и лоту №8 была увеличена более чем в 4 раза.

Следовательно, довод гражданина К.В.В. о необоснованности установления задатка в размере, который превышает начальный ежегодный размер арендной платы за земельный участок в несколько раз, что, по мнению заявителя, ограничивает круг потенциальных участников аукциона, приводит к ограничению конкуренции, является необоснованным. Указанное подтверждается количеством поданных заявок, а также существенным увеличением цены договоров аренды земельных участков.

На основании изложенного, оценив в совокупности все имеющиеся в деле доказательства, руководствуясь статьей 17, статьей 18.1, частью 1 статьи 23, статьи 41, статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданина К.В.В. на действия организатора торгов - Комитета по управлению имуществом Курской области необоснованной.
2. Производство по делу №046/01/18.1-124/2022 прекратить.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия

Председатель Комиссии

