

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приказ Оренбургского УФАС России №283 от 26.12.2011г.), в составе:

Председателя Комиссии – <.....>; членов Комиссии: <.....>,

в присутствии представителя Комитета по управлению имуществом г.Орска – начальника отдела контроля за использованием муниципального имущества и поступлением платежей <.....> (доверенность № 13/03-25 от 28.08.2014г.);

в отсутствие заявителя жалобы <.....> (извещенного надлежащим образом, представившего ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие);

рассмотрев жалобу <.....> (вх. № 8849к от 22.08.2014г.) на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом г.Орска при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения и эксплуатации летнего кафе, фонтана и детской площадки;

### **УСТАНОВИЛА:**

22.08.2014г. в Оренбургское УФАС России поступила жалоба <.....> (вх. № 8849к от 22.08.2014г.) на действия организатора торгов (Комитета по управлению имуществом г.Орск) при организации аукциона на право заключения аренды земельного участка для размещения и эксплуатации летнего кафе, фонтана и детской площадки, назначенного на 16 сентября 2014г. на 15ч.00 мин., путем установления завышенного размера задатка по отношению к начальной цене лота.

В связи с поступившей жалобой, в порядке ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заявителю направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 13655 от 27.08.2014г.).

В порядке ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов (КУИ г.Орска) выставлено требование о приостановлении торгов до рассмотрения указанной жалобы по существу (исх. № 13656 от 27.08.2014г.).

Рассмотрение жалобы назначено на 29.08.2014г. в 14 часов 30 минут. В связи с непредставлением запрашиваемых документов, в заседании Комиссии объявлен перерыв в заседании до 02.09.2014г. 15ч.00мин.

На заседание Комиссии заявитель жалобы <.....> не явился, представив ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие, заявленные требования поддержал в полном объеме.

Представитель организатора торгов (КУИ г.Орска) нарушение не признала, пояснила следующее.

*18.06.2014г. в газете «Орская газета» № 25 (812) была размещена публикация о*

предстоящем выделении земельного участка с кадастровым номером 56:43:0201008:800, площадью 1116 кв.м., для размещения и эксплуатации летнего кафе, фонтана и детской площадки, местоположением: Оренбургская область, г.Орск, пр.Ленина, расположенного в северо-восточной части кадастрового квартала 56:43:0201008. В установленный в публикации срок по данной информации поступило два заявления: от ООО «Прованс» и от <.....>. Установление задатка в размере, превышающем 100% начальной цены лота, объясняется следующим. Частью 4 статьи 448 ГК РФ определено, что участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Согласно пункту 6 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 РФ от 11.11.2002г. № 808, задаток для участия в торгах определяется в размере не менее 20 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы. Максимальный размер задатка данными Правилами не определен. В ИПС «Гарант» имеется комментарий к пункту 6 Правил следующего содержания: Решением Верховного Суда от 01.07.2013г. № АКПИ13-430, оставленным без изменения Определением апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 24.09.2013г. № АПЛ13-388, пункт 6 настоящих Правил признан не противоречащим действующему законодательству в части, допускающей возможность установления задатка в размере, превышающем начальную цену земельного участка либо начальный размер арендной платы, и определение задатка за участие в торгах в процентах от размера цены права на заключение договора аренды земельного участка. ФАС России даны Разъяснения от 05.06.2012г. по применению ст.17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества. В статье 14 данных Разъяснений указано, что Правилами проведения торгов не регулируется порядок определения размера задатка, поэтому при проведении конкурса, аукциона размер задатка и необходимость его внесения определяются организатором торгов. На основании данных документов и был указан задаток в размере, превышающем 100% начальной цены лота. Торги приостановлены на основании ч.18 ст.18.1 Закона № 135-ФЗ. К извещению также приложен проект договора аренды земельного участка, который содержит условия платежа. В проекте договора, приложенном к извещению, содержится техническая ошибка в указании срока действия договора. Договор аренды будет заключен на 5 лет. Задаток, перечисленный для участия в торгах, будет засчитан в счет уплаты арендной платы за первый год аренды земельного участка. Сумма задатка в размере 500 000 рублей будет внесена на депозит КУИ г.Орска и денежные средства в счет погашения арендной платы будут списываться с этого депозита. Однако, данный земельный участок расположен в выгодном месте и мы считаем, что окончательная цена аукциона будет намного превышать начальную цену в размере 130 000 рублей, поэтому вполне возможно, что она даже превысит размер задатка.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителя КУИ г.Орска, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

18.06.2014г. в печатном издании «Орская газета» № 25(812) размещена публикация о предстоящем выделении земельного участка с кадастровым номером 56:43:0201008:800, площадью 1116 кв.м., для размещения и эксплуатации летнего кафе, фонтана и детской площадки, местоположением: Оренбургская область, г.Орск, пр.Ленина, расположенного в северо-восточной части кадастрового квартала 56:43:0201008.

В течение установленного в публикации срока (30 дней) в КУИ г.Орска от ООО «Прованс» и <...> поступили заявления о предоставлении земельного участка под размещение летнего кафе, фонтана и детской площадки.

11.08.2014г. администрацией города Орска принято постановление № 4872-п о проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка из земель населенных пунктов общественно-деловой зоны муниципального образования «город Орск» с кадастровым номером 56:43:0201008:800, площадью 1116 кв.м., для размещения и эксплуатации летнего кафе, фонтана и детской площадки, местоположением: Оренбургская область, г.Орск, пр.Ленина, расположенного в северо-восточной части кадастрового квартала 56:43:0201008.

12.08.2014г. на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении торгов № 120814/0055056/01 по продаже права аренды указанного земельного участка. В данном извещении указаны дата, время начала/окончания приема заявок – 12.08.2014г. 08-00 – 11.09.2014г. 17-00, начальная цена лота № 1 заявлена в сумме 130 000 рублей, задаток установлен в размере 500 000 рублей.

Согласно ч.2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Исходя из ч.3 ст. 38 Земельного кодекса РФ порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002г. № 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 находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – Правила № 808), согласно которым Правила определяют порядок организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее именуются – торги).

Как следует из п.2 Правил № 808 торги являются открытыми по составу участников и

проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом аукцион может быть открытым или закрытым по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы.

В соответствии с ч.3 – 10 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка является открытым по составу участников и по форме подачи заявок (далее для целей настоящей статьи - аукцион). В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) настоящего Кодекса.

Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка принимает решение о проведении аукциона. В качестве организатора аукциона выступает продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации об оценочной деятельности.

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и 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 от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном [сайте](#) Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте организатора аукциона в сети "Интернет" и публикуется организатором аукциона в периодическом [печатном издании](#), определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) о наименовании органа государственной власти или органа местного

самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение);

5) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Согласно п.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.

В извещении о проведении торгов № 120814/00550056/01 указано, что формой проведения торгов является открытый аукцион, порядок приема заявок и прилагаемых к ним документов установлен в соответствии с Правилами № 808; решение об отказе в проведении торгов принимается организатором торгов в сроки, предусмотренные гражданским законодательством РФ, о чем должны быть извещены участники торгов не позднее 5 дней со дня принятия данного решения и возвращены в 3-дневный срок внесенные ими задатки; определение участников аукциона состоится 12.09.2014г. в 11-00; предметом торгов является продажа права на заключение договора аренды земельного участка для размещения и эксплуатации летнего кафе, фонтана и детской площадки, местоположение земельного участка: Оренбургская обл., г.Орск, пр.Ленина, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:43:0201008, площадь – 1116,0 кв.м., расположен в границах м/о «город Орск», обременения отсутствуют, является объектом некапитального строительства; организатором торгов выступает Комитет по управлению имуществом города Орска; начальная цена предмета аукциона (начальный размер арендной платы за земельный участок) установлена в размере 130 000 рублей, шаг аукциона – 5% (6 500 рублей) от начального размера годовой арендной платы за земельный участок; размер задатка составляет 500 000 рублей, указаны реквизиты счета для перечисления задатка; приложением № 1 установлена заявка на участие в аукционе, заявки на участие принимаются с 12.08.2014г. по 11.09.2014г. в рабочие дни; определение участников торгов состоится 12.09.2014г. в 11-00 по указанному адресу, порядок определения участников установлен в соответствии с Правилами № 808; порядок проведения торгов и определение победителя аукциона также установлен в соответствии с Правилами № 808, победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним; договор аренды подлежит заключению в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола аукциона; осмотр земельного участка будет производиться с 12.08.2014г. по 11.09.2014г. с 15-00 до 17-00; проект договора аренды является Приложением № 2.

В соответствии с п.17 ст.18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного

органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В извещении о проведении торгов № 120814/00550056/01 указаны сведения, установленные Правилами № 808, однако, в нарушение пп. «ж» п. 8 Правил № 808 не установлен перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах.

Как следует из п. 10 Правил № 808 для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой организатором торгов, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков *и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов.* Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у организатора торгов, другой - у претендента. *Заявка с прилагаемыми к ней документами* регистрируются организатором торгов в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и с указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре документов организатором торгов делается отметка о принятии заявки с указанием номера, даты и времени подачи документов.

При этом, в п. 15 Правил № 808 указано, что претендент не допускается к участию в торгах по следующим основаниям: заявка подана лицом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлены ограничения в приобретении в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности; *представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене или размере арендной платы), или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;* заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий; не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета), указанный в извещении о проведении торгов.

Следовательно, соблюдение данных требований претендентами является необходимой предпосылкой для признания за ними статуса участников торгов, а в соответствии со ст. 449 Гражданского кодекса РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Таким образом, организатором торгов допущено нарушение нормативного

правового акта федерального органа исполнительной власти, а именно, подпункта «ж» пункта 8 постановления Правительства РФ № 808 от 11.11.2002г. в части неуказания в извещении о проведении торгов перечня документов, представляемых претендентами для участия в торгах.

Кроме того, согласно проекту договора аренды земельного участка (приложение № 2 к извещению), где арендодателем является администрация м/о город Орск, арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в пользование на условиях аренды из земель населенных пунктов, земельный участок, с кадастровым номером 56:43:0201008:800 площадью 1116 кв.м., местоположением: Оренбургск.обл., г.Орск, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:43:0201008, предоставление – для размещения и эксплуатации летнего кафе, фонтана и детской площадки.

Как указано в проекте договора аренды земельного участка, являющегося Приложением № 2 к извещению о проведении торгов № 120814/00550056/01, договор будет заключен на 3 года, сроком с 2014г. по 2017г. Размер годовой арендной платы определяется по результатам проведенных торгов. Задаток, перечисленный для участия в торгах, засчитывается в счет уплаты арендной платы за первый год аренды земельного участка. Арендные платежи начинают начисляться с шестого дня после завершения торгов и оформления протокола. Размер арендной платы за первый год аренды вносится единым платежом в течение 10 дней с момента подписания настоящего договора. Арендная плата за второй и последующие года вносится равными частями, не позднее 10-го числа текущего месяца. Размер арендной платы может изменяться ежегодно в соответствии с федеральным законодательством и законодательством муниципального образования, при принятии (изменении) Правительством РФ (уполномоченным им федеральным органом исполнительной власти), администрацией муниципального образования методики (порядка) исчисления арендной платы.

Однако, в извещении о проведении торгов № 120814/00550056/01 указано, что срок аренды земельного участка – 5 лет, а предметом торга является ежегодный платеж.

Таким образом, организатором торгов в извещении № 120814/00550056/01 и проекте договора аренды указаны противоречащие сведения, что также создает неопределенность и угрозу введения участников аукциона в заблуждение относительно срока действия заключаемого договора аренды земельного участка.

В соответствии с ч.1 ст. 610 Гражданского кодекса РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Следовательно, срок, на который заключается договор аренды земельного участка, является существенным условием, и должен быть определен соглашением сторон. Согласование не всех необходимых существенных условий влечет лишь одно правовое последствие – вероятность признания договора незаключенным и, соответственно, не порождающим правовых последствий.

На предложенных организатором торгов условиях, договор между сторонами не может быть заключен, так как впоследствии сделка может быть признана



недействительной.

Основным доводом незаконности действий организатора торгов (КУИ г.Орска) заявителем жалобы приводится указание в извещении о проведении торгов завышенного размера задатка (500 000 рублей) по отношению к размеру начальной цены лота (130 000 рублей).

Комиссия, рассмотрев данный довод жалобы, приходит к следующему.

В соответствии с ч.4 ст. 448 Гражданского кодекса РФ участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также 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.

Как следует из ч.3 ст. 38 Земельного кодекса РФ собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов (конкурсов, аукционов) и сумму задатка.

Согласно ч.7 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Частью 8 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и 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 от одного процента до пяти процентов начальной цены аукциона.

Как указано в ч.21 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ организатор аукциона обязан вернуть внесенный задаток заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение трех дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

В соответствии с ч.6 Правил № 808 задаток для участия в торгах определяется в размере не менее 20 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы.

Таким образом, Правилами № 808 устанавливается минимальный предел задатка (не менее 20% от начальной цены лота), но не устанавливается максимальный размер задатка.

Как видно из извещения о проведении торгов № 120814/00550056/01 начальная цена предмета аукциона (начальный размер арендной платы за земельный участок) установлена в размере 130 000 рублей, а задаток в размере 500 000 рублей.

Согласно ст. 380 Гражданского кодекса 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 счет обеспечения его исполнения.

Представитель организатора торгов (КУИ г.Орск) в своих пояснениях ссылается на справку Информационно-правовой системы «Гарант» к пункту 6 Правил № 808, комментирующей решение Верховного Суда РФ от 01.07.2013г., оставленного без изменения определением апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 24.09.2013г., как допускающее возможность установления размера задатка, превышающим размер начальной цены земельного участка либо начальный размер арендной платы.

Однако комментарий ИПС «Гарант» не основан на тексте решения, а выражает лишь субъективное мнение автора комментария.

Соответственно, довод представителя КУИ г.Орска подлежит отклонению по следующим основаниям.

В соответствии с решением Верховного Суда РФ от 01.07.2013г., оставленного в силе определением Верховного Суда РФ от 24.09.2013г., положения п.6 Правил № 808 об определении задатка в размере не менее 20 процентов начальной цены предмета торгов, назначенной в указанном порядке, не может рассматриваться как допускающее возможность установления задатка в размере, превышающем такую цену.

Предметом задатка может быть только денежная сумма, размер которой определяется договаривающимися сторонами, но во всех случаях она должна составлять лишь часть суммы платежей, причитающихся по договору со стороны, выдавшей задаток.

Главной функцией задатка является обеспечение исполнения договорного обязательства. Выдача и получение задатка побуждают стороны к исполнению договорного обязательства потому, что закон устанавливает правило, согласно которому, если за неисполнение договора ответственна сторона, выдавшая задаток, он остается у другой стороны, а если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка (п. 2 ст. 381 ГК РФ). Именно потеря задатка одним или возвращение его другим в двойном размере составляют суть обеспечительной функции задатка.

Указанные негативные последствия наступают для стороны обязательства только тогда, когда оно не исполнено по обстоятельствам, за которые эта сторона отвечает. Если же обязательство, обеспеченное задатком, прекращено по соглашению сторон до начала его исполнения либо вследствие невозможности исполнения по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, задаток подлежит возврату, что предусматривается ст. 416 Гражданского кодекса РФ.

Как следует из п. 13 Правил № 808 для участия в торгах претендент вносит задаток на указанный в извещении о проведении торгов счет (счета) организатора торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет (счета) организатора

торгов, является выписка (выписки) со счета (счетов) организатора торгов.

Пунктом 15 Правил № 808 установлено, что претендент не допускается к участию в торгах по следующим основаниям: заявка подана лицом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлены ограничения в приобретении в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности; представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене или размере арендной платы), или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации; заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий; *не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета), указанный в извещении о проведении торгов.*

То есть, законодательством Российской Федерации уже ограничивается круг претендентов на участие в аукционе установлением исчерпывающего перечня оснований, одним из которых является невнесение суммы задатка на счет организатора торгов.

Установление очень высокого размера задатка по отношению к начальной цене лота ограничивает круг участников аукциона, что ведет к нарушению прав лиц, желающих принять участие в торгах, то есть, направлено на ограничение доступа потенциальных участников к участию в аукционе.

Кроме того, усматривается также злоупотребление правом со стороны организатора торгов.

Согласно ст. 10 Гражданского кодекса РФ не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Таким образом, организатором торгов предоставленное ему право по установлению размера задатка должно быть использовано добросовестно, с соблюдением прав и законных интересов участников торгов.

Следовательно, доводы жалобы о незаконности установления организатором торгов завышенного размера задатка, Комиссией по рассмотрению жалобы признаны обоснованными.

Согласно ст. 1 ГК РФ гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты. Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В соответствии с ч.1, 2 ст. 17 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению,

ограничению или устранению конкуренции. Наряду с установленными частью 1 настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, если организаторами или заказчиками торгов, запроса котировок являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок.

Таким образом, организатором торгов допущены нарушения ст. 17 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», подпункта «ж» пункта 8 Правил № 808, выразившиеся в установлении завышенного размера задатка по отношению к начальной цене лота, а также в допущении противоречивых данных, содержащихся в извещении и аукционной документации, а также в неуказании в извещении перечня документов, представляемых претендентами для участия в торгах.

Между тем, в порядке ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольным органом рассматриваются жалобы о нарушении процедуры организации и проведения торгов. Процедура организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка для размещения и эксплуатации летнего кафе, фонтана и детской площадки регулируется вышеуказанными Правилами № 808.

В соответствии с ч.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <.....> на действия организатора торгов - Комитета по управлению имуществом города Орска при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения и эксплуатации летнего кафе, фонтана и детской площадки, назначенного на 16 сентября 2014г., обоснованной.

2. Выдать организатору торгов – Комитету по управлению имуществом города Орска предписание об аннулировании торгов в форме открытого аукциона на право заключения аренды земельного участка для размещения и эксплуатации летнего кафе, фонтана и детской площадки (извещение № 120814/00550056/01).

Председатель Комиссии

<.....>

Члены Комиссии

<.....>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в установленном законом порядке.

### **Предписание по делу №06-18-32/2014**

#### **об аннулировании торгов**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <.....>; членов Комиссии: <.....>,

руководствуясь п. 20 ст.18.1, п.3.1 ч.1 ст.23 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», на основании решения по делу № 06-18-32/2014 о нарушении Комитетом по управлению имуществом города Орска Оренбургской области 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 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",

предписывает:

1. Организатору торгов – Комитету по управлению имуществом города Орска

Оренбургской области **ПРЕКРАТИТЬ** нарушение **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 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"**, выразившееся в нарушении ст. 17 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», подпункта «ж» пункта 8 Правил № 808 путем установления завышенного размера задатка по отношению к начальной цене лота, а также допущения противоречивых данных, содержащихся в извещении и аукционной документации, и неуказания в извещении перечня документов, представляемых претендентами для участия в торгах, для чего в срок до **22 сентября 2014 года** аннулировать торги в форме открытого аукциона на право заключения аренды земельного участка для размещения и эксплуатации летнего кафе, фонтана и детской площадки (извещение № 120814/00550056/01).

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС России **до 30 сентября 2014г.**, представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель Комиссии

<.....>

Члены Комиссии

<.....

>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его вынесения.

Примечание: неисполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч.2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.