

РЕШЕНИЕ

по уведомлению № 2458/04

19.12.2016г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

рассмотрев жалобу Барановой Е.Я. на неправомерные действия организатора торгов – ООО Юридическая фирма «РОСПРАВО», допущенные при организации и проведении аукциона на право аренды земельного участка,

в присутствии представителей организатора торгов – <...>;

в присутствии представителя подателя жалобы – <...>;

в отсутствие представителя оператора электронной площадки, уведомленного надлежащим образом,

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 12.12.2016г. (вх. № 18274) поступила жалоба <...> на неправомерные действия организатора торгов – ООО Юридическая фирма «РОСПРАВО», допущенные при организации и проведении аукциона на право аренды земельного участка, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Первомайский район, ул. Вятская. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, к/н 61:44:0021613:10, извещение № 311016/14863206/01, лот №2 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Торги), выразившиеся в необоснованном отказе Заявителю в допуске к участию в Торгах.

В этой связи, 12.12.2016г. Ростовским УФАС России вынесено уведомление № 2458/04 о поступлении жалобы <...>. Рассмотрение жалобы назначено на 19.12.2016г.

15.12.2016г. (вх. № 18546) ООО Юридическая фирма «РОСПРАВО» представило

документацию к Торгам, платежные поручения от участников торгов и письменные пояснения, согласно которым порядок организации и проведения Торгов нарушен не был.

Комиссия Ростовского УФАС России, изучив материалы настоящего дела, пришла к следующим выводам.

Между организатором Торгов и ТУ Росимущества в Ростовской обл. 24.05.2016г. заключен Государственный контракт № 0158100015716000031-0144355-01 об оказании услуг по подготовке и организации аукционов по продаже земельного участка либо аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

31.10.2016г. Организатором на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение о сдаче в аренду земельного участка, согласно которому:

Лот №2: «право аренды земельного участка, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Первомайский район, ул. Вятская. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, к/н 61:44:0021613:10, площадью 1565 кв.м, находящегося в федеральной собственности; ограничения прав: отсутствуют; разрешённое использование: для эксплуатации платной автостоянки (п. 11 кадастрового паспорта); подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или закрытые) автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения (ПЗЗ); категория земель: земли населённых пунктов; максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства ОКС: предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П-1 не устанавливаются; технические условия подключения: от 25.10.2016 № 671 (АО «Ростовводоканал»; максимальная нагрузка – 30 м3/сут., срок действия технических условий соответствует сроку действия договора о подключении. Срок подключения объекта определяется при заключении договора о подключении, но не превышает 18 месяцев со дня заключения договора; размер платы за подключение – в соответствии с установленными тарифами. Условия подключения отсутствуют (ООО «Ростовские тепловые сети» от 05.10.2016 № 04-01-3338, АО «Теплокоммунэнерго» от 07.10.2016 № 8131). Технические условия подключения к иным сетям ИТО победитель аукциона получает самостоятельно».

Начальная цена Лота №2: 100000,00 рублей.

Шаг повышения начальной цены Лота №2: 3000,00 рублей.

Размер задатка: 10 % (десять процентов) от начальной цены лота.

Заявка принимается в электронном виде с 07.11.2016г. 10:00 по 05.12.2016 г. 11:00 на сайте [ug-t-s.ru](http://ug-t-s.ru).

Аукцион состоится: 05.12.2016г. в 14:00, в электронной форме на сайте [ug-t-s.ru](http://ug-t-s.ru)

оператора электронной площадки ООО «Южная коммерческая система».

Согласно протоколу об определении участников торгов от 05.12.2016г. организатору торгов поступили заявки от следующих претендентов: <...>. Заявителю отказано в допуске к участию в аукционе по следующим основаниям: не оплачен задаток по лоту № 2. Остальные претенденты признаны участниками аукциона.

Согласно протоколу о результатах проведения открытых торгов по лоту № 2 на право заключения договора аренды от 05.12.2016г. победителем аукциона признан <...> с ценовым предложением в размере 202 000,00 руб. Договор с победителем торгов не заключен.

Как следует из информации о проведении торгов участники должны внести задаток, который засчитывается в счет арендной платы.

Оплата задатка третьим лицом (за претендента) применительно к рассматриваемому спору допустима, поскольку в аукционной документации и извещении о проведении торгов не содержалось указания о необходимости внесения задатка непосредственно (лично) претендентами на участие в аукционе и не установлен запрет на уплату задатка третьими лицами.

Установлено, что в составе заявки Заявителем предоставлен документ, подтверждающий внесение задатка, а именно чек-ордер на сумму 10 300,00 руб. (с учетом комиссии банка), в качестве плательщика по которому выступает <...>, а также предоставлено письмо ПАО «Сбербанк России» о том, что денежные средства перечислены <...> в качестве задатка на участие в аукционе по повышению № 703 по лоту № 2 от <...>.

Организатор торгов указывает, что ни в платежном поручении № 293452 от 22.11.2016г., ни в чек-ордере от 21.11.2016г. в графе назначение платежа нет информации о принятии денежных средств в счет оплаты задатка на участие в торгах от <...>.

Вопрос оплаты задатка третьим лицом регулируется ст. 313 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.10.2010 № 7945/10 изложена позиция относительно применения ст. 313 ГК РФ. ВАС РФ указал следующее.

«В соответствии с пунктом 1 статьи 313 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательства может быть возложено должником на третье лицо, если из закона, иных правовых актов, условий обязательства или его существа не вытекает обязанность должника исполнить обязательство лично. В этом случае кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом.

По смыслу данной нормы должник вправе исполнить обязательство, не требующее личного исполнения, самостоятельно или, не запрашивая согласия кредитора, передать исполнение третьему лицу. Праву должника возложить исполнение на третье лицо корреспондирует обязанность кредитора принять соответствующее исполнение. При этом закон не наделяет добросовестного кредитора, не

имеющего материального интереса ни в исследовании сложившихся между третьим лицом и должником отношений, ни в установлении мотивов, побудивших должника перепоручить исполнение своего обязательства другому лицу, полномочиями по проверке того, действительно ли имело место возложение должником исполнения обязательства на третье лицо.

Следовательно, не может быть признано ненадлежащим исполнение добросовестному кредитору, который принял как причитающееся с должника предложенное третьим лицом, если кредитор не знал и не мог знать об отсутствии факта возложения исполнения обязательства на предоставившее исполнение лицо и при этом исполнением не были нарушены права и законные интересы должника».

Платежным поручением № 293452 от 22.11.2016г. <...> перечислила задаток за Заявителя.

<...>, оплатив задаток на счет организатора торгов, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, тем самым, подтвердила свою осведомленность о характере и условиях возникших отношений. Это подтверждается тем, что в платежном поручении и чеке-ордере третье лицо указало все реквизиты требуемые для перечисления задатка на участие в торгах, задаток оплачен в срок установленный в информационном сообщении, в письме ПАО «Сбербанк России» указано о перечислении средств за участника в торгах – <...>.

Согласно ч. 1 ст. 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В силу п. 2 ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Согласно представленной в материалы дела информации задаток по заявке Заявителя поступил на расчетный счет организатора торгов 22.11.2016г.

Заявитель надлежащим образом исполнил обязанность по внесению задатка в размере и в сроки, указанные в аукционной документации, заявка подана с представлением всех требуемых документов.

Учитывая, что опубликованная организатором торгов информация о проведении торгов не содержала указания об оплате задатка непосредственно будущим участником торгов, то организатор торгов необоснованно отказал в допуске к участию в торгах Заявителю со ссылкой на неуплату задатка.

В этой связи, организатором торгов нарушены требования ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ.

Позиция относительно данного вопроса отражена в следующих судебных актах: Определение Верховного суда Российской Федерации от 15.10.2016 по делу № А32-11288/2014, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.09.2013 по делу № А32-14131/2012, Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.06.2016 по делу № А32-10562/2011, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.11.2015 по делу № А32-18065/2015.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 данного закона.

На момент принятия решения Комиссии договор аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, не заключен.

В этой связи, у Комиссии имеются основания для выдачи организатору Торгов предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> от 12.12.2016г. (вх. № 18274) обоснованной.
2. Признать организатора Торгов нарушившим ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ.
3. Выдать организатору Торгов обязательное для исполнения предписание об отмене Протокола об определении участников торгов от 05.12.2016г. и Протокола о результатах проведения открытых торгов по лоту № 2 на право заключения договора аренды от 05.12.2016г.; установить новую дату и время рассмотрения заявок и проведения аукциона; известить всех претендентов о новой дате и времени рассмотрения заявок и проведения аукциона; предложить претендентам, задатки которым возвращены, повторно оплатить задатки; пересмотреть поступившие заявки с учетом требований ЗК РФ и настоящего решения; провести процедуру аукциона в соответствии с требованиями ЗК РФ, начиная с цены предложенной <...> в размере 202 000,00 руб., отраженной в Протоколе о результатах проведения открытых торгов по лоту № 2 на право заключения договора аренды от 05.12.2016г.; осуществлении дальнейших действий по данному аукциону в соответствии с нормами ЗК РФ.
4. Рассмотреть вопрос о привлечении организатора Торгов к административной ответственности, предусмотренной ч. 6 ст. 7.32.4 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.

ПРЕДПИСАНИЕ № 953/04

об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов

19.12.2016г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – комиссия Ростовского УФАС России) в составе:

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – ФЗ «О защите конкуренции») на основании своего решения от 19.12.2016г. по уведомлению № 2458/04 о нарушении организатором торгов – ООО Юридическая фирма «РОСПРАВО» ч. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) при организации и проведении аукциона на право аренды земельного участка, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Первомайский район, ул. Вятская. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, к/н 61:44:0021613:10, извещение № 311016/14863206/01, лот №2 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Торги),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов в срок до 20.01.2017г.:

1. Отменить Протокол об определении участников торгов от 05.12.2016г. и Протокол о результатах проведения открытых торгов по лоту № 2 на право заключения договора аренды от 05.12.2016г.;
2. Установить новую дату и время рассмотрения заявок и проведения аукциона;
3. Известить всех претендентов о новой дате и времени рассмотрения заявок и проведения аукциона;
4. Предложить претендентам, задатки которым возвращены, повторно оплатить задатки;
5. Пересмотреть поступившие заявки с учетом требований ЗК РФ и решения Ростовского УФАС России от 19.12.2016г. по уведомлению № 2458/04;
6. Провести процедуру аукциона в соответствии с требованиями ЗК РФ, начиная с цены предложенной <...> в размере 202 000,00 руб., отраженной в Протоколе о результатах проведения открытых торгов по лоту № 2 на право заключения договора аренды от 05.12.2016г.;
7. Осуществить дальнейшие действия по данному аукциону в соответствии с нормами ЗК РФ.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Ростовское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении недобросовестной конкуренции ч. 2.6. ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.