

РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-85/2021 от 07.04.2021

результатам рассмотрения жалобы на действия организатора торгов
– Специализированной организации общества с ограниченной
ответственностью «Ваш Тендерный Отдел - Крым»

Резолютивная часть объявлена 14.04.2021

Решение в полном объеме изготовлено 19.04.2021

г.

Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по
Республике Крым и городу Севастополю по рассмотрению жалоб на
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров
(далее – Комиссия Крымского УФАС России) в составе:

председатель Комиссии: ****,

члены Комиссии: ****,

рассмотрев жалобу **** (далее по тексту – Заявитель) на действия
организатора торгов – Специализированной организации общества
с ограниченной ответственностью «Ваш Тендерный Отдел - Крым»
(далее по тексту – Организатор торгов, ООО «ВТО-Крым»),
организатора аукциона – Администрации Голубинского сельского
поселения Бахчисарайского района Республики Крым при
проведении открытого аукциона в электронной форме на право
заключения договора аренды земельного участка с кадастровым
номером 90:01:070101:2657, площадью 1921 кв.м., расположенный по
адресу: Крым Респ, Бахчисарайский р-н, с. Голубинка, ул.
Бельбекская, 1 (извещение на сайте в информационно -
телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru>
№300321/29165358/16, лот №1),

в отсутствие администрации Голубинского сельского поселения
Бахчисарайского района Республики Крым,

в присутствии Заявителя:

- **** (паспорт РФ),

в присутствии законного представителя Организатора торгов:

- **** (паспорт РФ, решение ООО «ВТО-Крым» №2 от 14.05.2018),

в присутствии вольного слушателя:

- **** (водительское удостоверение),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

06.04.2021 в Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. №441/10) на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:01:070101:2657, площадью 1921 кв.м., расположенный по адресу: Крым Респ, Бахчисарайский р-н, с. Голубинка, ул. Бельбекская, 1 (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №300321/29165358/16, лот №1) (далее – аукцион).

Крымским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции была размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Крымского УФАС России www.krym.fas.gov.ru.

08.04.2021 в соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Крымским УФАС России на электронные адреса Организатора торгов и Заявителя направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении заключения договора по результатам торгов в части заключения договоров для уведомления лиц, подавших заявки на участие в торгах (уведомление №07/592).

В жалобе Заявителем указаны следующие доводы.

1. Требование о вознаграждении, взимаемом Организатором торгов с победителя аукциона (единственного участника) либо лица, в отношении которого заказчиком принято решение о заключении договора, является незаконным.

2. Требование о перечислении задатка на расчетный счет Организатора торгов, который «автоматически присвоит их себе за услуги по аренде муниципального имущества», является незаконным.

На заседании Комиссии Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился.

Организатор торгов пояснил, что вознаграждение специализированной организации за счет средств победителей торгов неоднократно признавалось судами правомерным. Требование о перечислении денежных средств в качестве задатка на счет ООО «ВТО-Крым» является законным в силу положений земельного законодательства Российской Федерации, а также договора поручения на организацию и проведение торгов №1103-2021 от 11.03.2021, заключенного между администрацией Голубинского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым и ООО «ВТО-Крым».

Заявитель поддержал доводы в полном объеме, дополнительно представив ответ прокуратуры Бахчисарайского района Республики Крым (далее – прокуратура), адресованный Заявителю № отв-20350004-157-21/149 от 09.03.2021, согласно которому прокуратурой выявлены нарушения пункта 22 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ в действиях администрации города Бахчисарая Республики Крым и ООО «Вектор Плюс», выразившиеся в установлении обязанности по оплате вознаграждения победителем Организатору торгов.

В ходе рассмотрения жалобы, изучения представленных документов и пояснений, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Организатором торгов 30.03.2021 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении аукциона №300321/29165358/16 (лот №1) (далее – извещение).

Организатор аукциона: Администрация Голубинского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым.

Организатор торгов: Специализированная организация общество с ограниченной ответственностью «ООО «Ваш Тендерный Отдел –

Крым», действующее на основании договора поручения на организацию и проведение торгов № 1103-2021 от 11.03.2021.

Предмет аукциона - право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 90:01:070101:2657, площадью 1921 кв.м., расположенный по адресу: Крым Респ, Бахчисарайский р-н, с. Голубинка, ул. Бельбекская, 1; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: природно-познавательный туризм (код 5.2).

Дата начала подачи заявок: «31» марта 2021 года с 10.00

Дата и время окончания подачи заявок: «26» апреля 2021 года в 09 час. 10 мин.

Место подачи и приема заявок на участие в аукционе на электронной торговой площадке «Фритрейд» по адресу <https://freetrade.expert>.

Место, дата и время подведения итогов приема заявок (признание претендентов участниками аукциона) «29» апреля 2021 года в 14 час 00 мин в сети интернет по адресу – <https://freetrade.expert>.

Дата проведения аукциона: 30 апреля 2021 года с 11-00

Извещение о проведении торгов разработано в соответствии со статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Основание для проведения аукциона - Постановление № 66 от 12.03.2021 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Голубинское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым».

Основопологающим законом при проведении данного аукциона является Земельный кодекс Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ).

Информация о вознаграждении Организатора торгов отражена в извещении, согласно которому вознаграждение организатора торгов установлено в твердой фиксированной сумме и составляет 50000 (пятьдесят тысяч) рублей; вознаграждение не входит в цену продажи и не подлежит возмещению за счет средств заказчика, а взимается Организатором торгов с победителя аукциона (единственного участника) либо лица в отношении которого

заказчиком принято решение о заключении договора аренды.

Договором на организацию и проведение торгов № 1103-2021 от 11.03.2021, заключенным между администрацией Голубинского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым и ООО «ВТО-Крым», предусмотрено право Организатора торгов на установление требования об оплате вознаграждения, которое не входит в цену аренды, взимается Организатором торгов сверх цены аренды и составляет 50000 рублей.

Согласно позиции Верховного суда РФ (определение Верховного суда Российской Федерации от 15.07.2015 №4-АПГ15-16), оплата вознаграждения специализированной организации за счет средств победителей торгов не устраняет и не ограничивает конкуренцию, покупателем может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующие на заключение договора; покупатели получают достаточный набор объективной информации, все участники конкурса (аукциона) заранее извещаются об обязанности победителя возместить специализированной организации расходы, что позволяет своевременно оценить свои силы, зарезервировать необходимый объем финансовых ресурсов для участия в таком конкурсе (аукционе); заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, поэтому нет оснований расценивать данное обстоятельство, как создание преимуществ для одних участников аукциона перед другими.

Аналогичные выводы изложены в следующих судебных актах:

-решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.04.2016 по делу № А56-78286/2015, оставленное в силе постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа №Ф07-11183/2016 от 07.12.2016,

-решение Арбитражного суда Ростовской области по делу № А53-16647/17 от 05.10.2017, оставленное в силе постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа №Ф08-1491/2018 от 16.03.2018.

Суды, проанализировав положения пункта 22 статьи 39.12 ЗК РФ, согласно которому не допускается требовать от победителя

аукциона, иного лица, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона, пришли к однозначному выводу о том, что установленный данной нормой императивный запрет не распространяется на суммы, выплачиваемые организатору торгов в качестве вознаграждения, так как понятие «расходы на организацию и проведение торгов» не тождественно понятию «вознаграждение специализированной организации», поскольку данные понятия имеют разное толкование в законодательстве.

Таким образом, нельзя признать обоснованным довод Заявителя о том, что установленное в извещении требование о выплате вознаграждения Организатору торгов является незаконным.

В отношении второго довода жалобы Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с пунктом 11 статьи 39.11 ЗК РФ организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 ЗК 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.

Постановлением администрации Голубинского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым № 66 от 12.03.2021 ООО «ВТО-Крым» наделено полномочиями по осуществлению функции Организатора аукциона.

Между администрацией города Бахчисарая Республики Крым и ООО «ВТО-Крым» заключен договор поручения на организацию и проведение торгов № 1103-2021 от 11.03.2021 (далее – Договор).

Пунктом 2.1 Договора установлено, что задатки для участия в торгах вносятся заявителями на счет Организатора торгов - ООО «ВТО-

Крым».

В соответствии с пунктом 2.2 Договора задатки возвращаются Организатором торгов заявителям и/или участникам торгов в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

Пунктом 2.4 Договора определено, что Задаток, внесенный лицом, которое по результатам торгов было признано победителем, задаток, внесенный иным лицом, с которым заключается договор аренды земельного участка, перечисляется Организатором торгов на счет Заказчика – администрации Голубинского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения уведомления от Заказчика.

Таким образом, Организатор торгов не «присваивает» внесенные задатки, а перечисляет их на счет Заказчика, либо возвращает заявителям и/или участникам торгов в порядке, предусмотренным законодательством РФ.

Кроме того, Заявителем не представлены какие-либо факты, подтверждающие «присвоение» Организатором торгов задатков.

Данный довод жалобы не нашел своего подтверждения.

На основании вышеизложенного, Комиссией Крымского УФАС России, жалоба Заявителя признана необоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 закона о защите конкуренции Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия организатора торгов – Специализированной организации общества с ограниченной ответственностью «Ваш Тендерный Отдел - Крым», администрации Голубинского сельского поселения Республики Крым при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:01:070101:2657, площадью 1921 кв.м., расположенный по адресу: Крым Респ, Бахчисарайский р-н, с. Голубинка, ул. Бельбекская, 1 (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №300321/29165358/16, лот №1)

необоснованной.

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением исх. №07/592 от 07.04.2021.