

РЕШЕНИЕ № 064/10/18.1-987/2022

о признании жалобы необоснованной

18 ноября 2022 года
г. Саратов

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

рассмотрев жалобу К. на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами администрации Вольского муниципального района Саратовской области при проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (Лоты №1, 2, 3) (извещение № 21000020750000000036), руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Саратовское УФАС России поступила жалоба К. (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами администрации Вольского муниципального района Саратовской области (далее – Организатор торгов) при проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (Лоты №1, 2, 3) (извещение № 21000020750000000036) (далее – Аукцион). Из жалобы Заявителя следует, что при организации и проведении Аукциона организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства. Организатор торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при проведении Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было. Изучив представленные сведения и документы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Из жалобы Заявителя следует, что заявки участников аукциона подлежат отклонению из-за отсутствия в составе заявок документа, подтверждающего внесение задатка; участники аукциона ООО «Акварель», З., ООО «Инвестгрупп», ООО «Производственно-коммерческий центр «АРС», К., Р. подлежат отклонению, так как задатки данных участников были внесены иными лицами; внесенные денежные средства на счет электронной торговой площадки без представления документов, подтверждающих внесение задатка не позволяет в соответствии с положениями ГК РФ квалифицировать данные денежные средства, как задаток.

02.09.2022 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено извещение №21000020750000000036 (Лоты №1, 2, 3) на право заключения договоров аренды земельных участков. Предметом Аукциона по Лоту № 1 является аренда земельного участка общей площадью 630 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Вольский муниципальный район, сельское поселение Терсинское, с. Терса, ул.Революционная, земельный участок 48Б, кадастровый номер: 64:08:020102:1393, категория земель - земли населённых

пунктов, разрешенное использование – служебные гаражи. Предметом Аукциона по Лоту № 2 является аренда земельного участка общей площадью 1000 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Вольский муниципальный район, сельское поселение Терсинское, с. Терса, ул.Революционная, земельный участок 48В, кадастровый номер: 64:08:020102:1394, категория земель - земли населённых пунктов, разрешенное использование – служебные гаражи. Предметом Аукциона по Лоту № 3 является аренда земельного участка общей площадью 1000 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Вольский муниципальный район, сельское поселение Терсинское, с. Терса, ул.Революционная, земельный участок 48Г, кадастровый номер: 64:08:020102:1397, категория земель - земли населённых пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства.

Довод Заявителя о том, заявки участников аукциона подлежат отклонению из-за отсутствия в составе заявок документа, подтверждающего внесение задатка, является необоснованным ввиду следующего. Факт нарушения Организатором торгов относительно того, что извещение не содержит требование к участникам Аукциона по предоставлению документов, подтверждающих внесение задатка установлен решением Саратовского УФАС России № 064/10/18.1-947/2022 от 09.11.2022.

В соответствии с пп. 1 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ Заявитель не допускается к участию в аукционе помимо прочего в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений. Таким образом, в связи с тем, что Организатором торгов в извещении не требовалось представить документы, подтверждающие внесение задатка, участники аукциона не подлежат отклонению.

В свою очередь, по данным Организатора торгов, по Лоту №1 поступило 5 заявок, по Лоту №2 поступило 5 заявок, по Лоту №3 поступило 4 заявки, все заявки допущены. Задатки вносились участниками на торговой площадке. Согласно информации о поступившей заявке на электронной площадке <http://utp.sberbankast.ru> по всем заявкам внесен задаток.

Довод Заявителя о том, что участники аукциона ООО «Акварель», З., ООО «Инвестгрупп», ООО «Производственно-коммерческий центр «АРС», К., Р. подлежат отклонению, так как задатки данных участников были внесены иными лицами, является необоснованным ввиду следующего.

Статья 313 ГК РФ допускает исполнение обязательства третьим лицом и признает такое исполнение надлежащим. 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 поручить 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.

Ни Земельный кодекс РФ, ни ст. 448 ГК РФ, устанавливающая порядок проведения торгов, не содержат запрета на исполнение обязательства по внесению задатка третьим лицом. Подобный запрет не вытекает и из содержания обязательства по внесению задатка.

Задаток согласно п. 1 ст. 380 ГК РФ и п. 21 ст. 39.12 ЗК РФ в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства, позволяя кредитору (собственнику земельного участка) засчитать полученную им сумму в счет исполнения обязательства в случае возникновения просрочки со стороны должника в будущем при исполнении договора.

Следовательно, для кредитора значение имеет как таковой факт получения задатка, за счет которого в будущем могут быть удовлетворены его имущественные интересы, а не личность лица, вносящего задаток. С учетом изложенного при отсутствии оснований для вывода о нарушении прав кредитора тем, что задаток внесен третьим лицом, произведенное исполнение в соответствии со ст. 313 ГК РФ признается надлежащим и, следовательно, внесение задатка третьим лицом не может служить основанием для отказа в допуске лица к участию в торгах. («Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2020)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2020).

Согласно пояснениям Организатора торгов от имени ООО «Акварель» (победитель по Лотам №1, 2), Р. (победитель по Лоту №3) действовал представитель по доверенности, оформленной в установленном порядке. В соответствии с представленными к заявкам доверенностям, представители уполномочены быть представителем по всем вопросам, связанным с участием в аукционах.

Довод Заявителя о том, что внесенные денежные средства на счет электронной торговой площадки без представления документов, подтверждающих внесение задатка не позволяет в соответствии с положениями ГК РФ квалифицировать данные денежные средства, как задаток, является необоснованным ввиду следующего.

Согласно извещению, Участники аукциона вносят задаток в размере 20% начальной цены предмета аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков: с 05.09.2022 г. (с 8.00 часов) по 24.10.2022г. (до 17.00 часов) на счет Оператора электронной площадки.

Задаток для участия в аукционе служит обеспечением исполнения обязательства победителя аукциона по заключению договоров аренды, вносится на расчетный счет Претендента, открытый при регистрации на электронной площадке в порядке, установленном Регламентом электронной площадки. Оператор электронной площадки проверяет наличие достаточной суммы в размере задатка на лицевом счете Претендента и осуществляет блокирование необходимой суммы. Если денежных средств на лицевом счете Претендента недостаточно для произведения операции блокирования, то Претенденту для обеспечения своевременного поступления денежных средств необходимо учитывать, что поступившие в банк за предыдущий день платежи разносятся на лицевые счета в сроки, установленные Регламентом электронной площадки. Денежные средства, перечисленные за Претендента третьим лицом, не зачисляются на счет такого Претендента на универсальной торговой платформе. Назначение платежа: «Задаток для участия в

торгах 28 октября 2022 г. по объекту, расположенному по адресу, лот № ____». Настоящее сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса РФ, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме. Платежи по перечислению задатка для участия в торгах и порядок возврата задатка осуществляются в соответствии с Регламентом электронной площадки. В соответствии с п. 3.2.7 Регламента торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» универсальной торговой площадки АО «Сбербанк-АСТ» Если извещением установлено перечисление задатка и/или депозита, и/или сбора за участие на реквизиты Оператора, Претендент для участия в торгах осуществляет перечисление денежных средств на банковские реквизиты Оператора, размещенные в открытой части УТП и ТС. Подача Претендентом заявки на участие в торгах является поручением Оператору произвести блокирование на лицевом счете Претендента свободных денежных средств в размере задатка и/или депозита, и/или сбора за участие в порядке, предусмотренном настоящим Регламентом.

Таким образом, подача претендентом заявки, внесение денежных средств на реквизиты Оператора и их блокирование Оператором торговой площадки в сумме равной размеру задатка по соответствующему лоту, свидетельствует об акцепте претендента на заключение договора о задатке.

Учитывая изложенное, на основании ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу К. на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами администрации Вольского муниципального района Саратовской области при проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (Лоты №1, 2, 3) (извещение № 21000020750000000036) необоснованной.

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