Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: заместителя руководителя Самарского УФАС России <...>, начальника отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...>, ведущего специалиста-эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...> (далее – Комиссия Самарского УФАС России),

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческий центр «АРС» (ООО «ПКЦ «АРС», далее – Заявитель) на действия Администрации муниципального района Большеглушицкий Самарской области (далее – Администрация муниципального района Большеглушицкий, Организатор торгов) при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка (лот № 1, извещение № 060821/0166636/01, https://torgi.gov.ru) (далее – Аукцион),

в присутствии представителей Организатора торгов – <...> (доверенность), <...> (доверенность), представитель Заявителя участие в рассмотрении жалобы не принял, надлежащим образом извещен, ходатайств не заявлял,

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

УСТАНОВИЛА:

28.09.2021г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ООО «ПКЦ «АРС» на действия Администрация муниципального района Большеглушицкий при проведении Аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, в нарушении положений действующего законодательства Организатором торгов задаток на расчетный счет Заявителя не возвращен.

Организатором торгов предоставлены документы и информация, запрошенные уведомлением Самарского УФАС России от 01.10.2021г. №

10012/7.

Выслушав доводы Организатора торгов, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Аукцион проводится на основании Постановления администрации муниципального района Большеглушицкий от 04.08.2021г. № 693.

06.08.2021г. Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов размещено извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка из земель населенных пунктов, хранение автотранспорта, лотом № 1 которого являлся участок с кадастровым номером 63:14:0902033:870, площадью 25 кв. м., расположенный по адресу: Самарская область, Большеглушицкий муниципальный район, сельское поселение Большая Глушица, село Большая Глушица, ул. Буравиков, № 16 К.

Начальная цена: 13 000 руб.

Дата начала приема заявок: 10.08.2021г. в 09:00.

Дата и время окончания приема заявок: 03.09.2021г. в 16:00.

Дата и время проведения Аукцион: 09.09.2021г. в 08:15.

В соответствии с пунктом 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.

Согласно подпункту 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона задаток,

внесенный лицом допущенным к участию в аукционе, но не принявшим в нем участия, не возвращается.

Из имеющихся материалов жалобы следует, что заявка ООО «ПКЦ «АРС» на участие в Аукционе содержит платежное поручение от 02.09.2021г. № 461, подтверждающее внесение Заявителем задатка в размере 2 600 рублей.

07.09.2021г. Организатором торгов сформирован протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, из которого следует, что на участие в Аукционе поступило 3 заявки, в том числе заявка ООО «ПКЦ «АРС». По результатам рассмотрения принято решение о признании участниками Аукциона трех заявителей, в том числе ООО «ПКЦ «АРС».

09.09.2021г. Организатором торгов составлен Протокол о результатах аукциона, в соответствии с которым на аукционе присутствовал один участник с билетом № 1 (Тверскова Светлана Юрьевна). Участники с билетами № 2, № 3 (Аббасов Руслан Аббас оглы и ООО «ПКЦ «АРС») на аукцион не явились.

В этом же протоколе указано об отсутствии оснований для возврата задатка лицам, не принявшим участия в аукционе. Одновременно указанным протоколом в соответствии с пунктом 19 статьи 39.12 ЗК РФ аукцион признан несостоявшимся.

В соответствии с пунктом 18 статьи 39.12 ЗК РФ в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Кроме того, согласно части 5 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в 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.

Согласно пункту 21 статьи 39.12 ЗК РФ задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Таким образом, статья 39.12 ЗК РФ предусматривает единственное основание, при наличии которого Организатор торгов вправе не возвращать лицу внесенный им задаток.

Вместе с тем, следует учитывать, что целью внесения задатка является обеспечение заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка лицом, признанным победителем аукциона или иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается.

При этом, неявка участника аукциона для участия в торгах, исходя из положений статьи 39.12 ЗК РФ, не является законным основанием для невозвращения ему задатка.

Согласно пункту 9 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок.

Таким образом, исходя из положений пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ ООО «ПКЦ «АРС» является участником Аукциона.

То обстоятельство, что ООО «ПКЦ «АРС» не оформило надлежащим образом свой отказ от участия в торгах и не отозвало свою заявку в установленном законом порядке, не может свидетельствовать о законности удержания его денежных средств.

На основании вышеизложенного, учитывая решение аукционной комиссии о признании Аукциона несостоявшимся, Организатор торгов во исполнение пункта 18 статьи 39.12 ЗК РФ, части 5 статьи 448 ГК РФ должен вернуть задаток лицам, участвовавшим в Аукционе, но не победившим в нем, в том числе ООО «ПКЦ «АРС».

Ссылка Организатора торгов на разъяснения Министерства экономического развития Российской Федерации от 21.12.2018 № Д23и-6832 является необоснованной, поскольку они даны относительно применения положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ и Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ в части кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома.

При указанных обстоятельствах, довод Заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России обоснованным.

Учитывая установленные нарушения порядка проведения торгов, Комиссией Самарского УФАС России принято решение о выдаче предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ПКЦ «АРС» обоснованной.
2. Признать в действиях Администрация муниципального района Большеглушицкий нарушение пункта 18 статьи 39.12 ЗК РФ, части 5 статьи 448 ГК РФ.
3. Выдать Администрации муниципального района Большеглушицкий обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных при проведении Аукциона нарушений.
4. Передать материалы настоящей жалобы должностному лицу Самарского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.