

Дело № 06т-18

Организатор торгов:

Комитет по управлению
муниципальным имуществом и
земельным отношениям
Администрации МО
«Северодвинск»

Архангельская область, г.
Северодвинск, ул. Плюснина, дом
7, каб. 222

kumi@adm.severodvinsk.ru

факс 8(8184)583218

№ 05-03/1553

Заявитель:

Рачков Сергей Олегович

РЕШЕНИЕ

29 марта 2018 года

г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее – Архангельское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

Председатель - Бугаев Д.В.

Руководитель Архангельского УФАС России

Член

- Нестеренко

Начальник отдела контроля органов власти

комиссии	Е.В.	Архангельского УФАС России
Член комиссии	Красильникова Е.И.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России
Член комиссии	- Шахов А.Ю.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России

в присутствии заявителя Рачкова С.О., представителей Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям Администрации МО «Северодвинск» - <...>, <...>, при участии <...> на основании статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

22.03.2018 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области поступила жалоба Рачкова Сергея Олеговича на действия организатора аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям Администрации Муниципального образования «Северодвинск» по извещению № 200218/0046115/03.

Содержание жалобы:

В соответствии с протоколом от 20 марта 2018 года рассмотрения заявок на участие 23.03.2018 в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка заявитель не допущен к участию в аукционе в соответствии с пунктом 1 части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ – непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

По устной информации, полученной заявителем, отказ в допуске к участию был вызван тем, что задаток за Рачкова С.О. внесло другое лицо – ООО «СтройАвтобаза».

Заявитель считает, что был необоснованно не допущен к участию в торгах.

В заседании комиссии заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе, кроме того, пояснил, что является единственным участником и учредителем ООО «СтройАвтобаза».

Представители Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям Администрации Муниципального образования «Северодвинск» не согласились с поступившей жалобой по основаниям, указанным в возражениях на жалобу от 27 марта 2018 года № 11-09-02/3376. Считают отказ в допуске обоснованным.

Представители организатора торгов пояснили, что решение об отказе в допуске в аукционе заявителя было обусловлено отсутствием подтверждения оплаты задатка для участия в аукционе лично заявителем, поскольку оплата задатка произведена ООО «СтройАвтобаза». Каких-либо документов, подтверждающих полномочия на внесение задатка для участия в аукционе ООО «СтройАвтобаза» Рачковым С.О. не представлено. Кроме того, заявителем в реквизитах для возврата задатка, указаны реквизиты Рачкова С.О., а не ООО «СтройАвтобаза». При таких обстоятельствах у организатора торгов не имеется оснований для возврата задатка на счет Рачкова С.О., поскольку это нарушило бы положения пункта 11 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Комиссия Архангельского УФАС России в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрела жалобу с учетом следующего.

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка было принято в соответствии с распоряжением первого заместителя Главы Администрации – руководителя аппарата Администрации Северодвинска от 19.01.2018 № 125-риз.

20.02.2018 на сайте <http://torgi.gov.ru> было размещено извещение 200218/0046115/03.

Аукцион проводился в отношении лота № 1: Предмет аукциона: Право на заключение договора аренды земельного участка - площадью 5723 кв.м, адрес: Архангельская область, городской округ Северодвинск, город Северодвинск, улица Октябрьская, дом 32, примерно в 80 метрах по направлению на север от ориентира.

Срок договора аренды - 38 (тридцать восемь) месяцев.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Кадастровый номер <...> :28:112215:457.

Разрешенное использование – обслуживание автотранспорта.

Цель предоставления земельного участка – для строительства гаражей.

Параметры разрешенного строительства – строительство объекта обслуживания автотранспорта, максимальный процент застройки в границах земельного участка – не более 70%, этажность – не более 2-х этажей.

Начальный размер ежегодной арендной платы на право заключения договора аренды земельного участка – 210 000 руб. (Двести десять тысяч рублей 00 копеек).

Размер задатка – 210 000 руб. (Двести десять тысяч рублей 00 копеек).

Шаг аукциона – 6 295 руб. (Шесть тысяч двести девяносто пять рублей 00 копеек).

В извещении о проведении торгов указаны технические условия и информация для

подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Порядок приема заявки на участие в аукционе: Заявки на участие, с прилагаемыми к ним документами, принимаются представителем Организатора аукциона по рабочим дням с понедельника по четверг 9.00 до 17.30, в пятницу с 9.00 до 16.00, перерыв с 13.00 до 14.00, начиная с 26 февраля 2018 года, по адресу: г. Северодвинск, ул. Плюснина, 7, каб. 114, тел. 580511

Окончание приема заявок 19 марта 2018 года в 17.00.

Подведение итогов приема заявок, определение участников аукциона осуществляется 20 марта 2018 года в 15.00 часов по адресу: г. Северодвинск, ул. Плюснина, 7, каб. № 222.

Подведение результатов аукциона 23 марта 2018 года по окончании аукциона по адресу: г. Северодвинск, ул. Бойчука, 2, малый зал.

Из протокола от 20.03.2018 рассмотрения заявок на участие 23.03.2018 в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка следует, что было подано 19 заявок, 18 из которых допущены к участию в аукционе, заявитель Рачков С.О. не допущен.

Согласно протоколу о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 23.03.2018 победителем стало ООО «Большой город», размер ежегодной арендной платы по результатам аукциона: 5 466 325 рублей.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статье 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентировано статьей 39.12. Земельного кодекса РФ.

Так, 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.

Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Согласно п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с п. 9 той же статьи 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. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в [пункте 9](#) статьи 39.12. ЗК РФ (п.10 ст. 39.1 ЗК РФ).

Организатор аукциона обязан вернуть заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе (п. 11 ст. 39.1 ЗК РФ).

Аналогичные условия содержатся в Извещении о проведении рассматриваемого аукциона.

Установлено, что в соответствии с размещенным извещением о проведении аукциона № 200218/0046115/03 заявитель Рачков С.О. подал заявку от 15.03.2018 на участие в аукционе как физическое лицо: заявка содержала копию паспорта, реквизиты для возврата задатка, заявку, платежное поручение № 158 от 14.03.2018 ООО «СтройАвтобаза». Заявка принята в 15.03.2018 в 12 часов 20 минут.

Проверка наличия всех необходимых документов для участия в аукционе осуществляется организатором торгов на стадии приема заявок.

Согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в том числе, документы, подтверждающие внесение задатка.

В силу части 1 статьи 380 Гражданского кодекса РФ задатком признается сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Толкование нормы, установленной ГК РФ и ЗК РФ о задатке как обязывающее именно заявителя представить платежный документ не противоречит нормам права, а буквальное толкование пунктов 18, 21 статьи 39.11, пунктов 7, 11, 21 статьи 39.12 Земельного кодекса предполагает внесение задатка участниками аукциона. Данный вывод содержится в Определении Верховного суда РФ от 08.12.2016 № 13-АПГ16-18.

Таким образом, внесение задатка непосредственно участником аукциона направлено на определение его платежеспособности и серьезности его намерений.

Платежное поручение от 14.03.2018 № 158 подтверждает перечисление задатка ООО «СтройАвтобаза» в размере 210000 рублей для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 29:28:112215:457 за Рачкова Сергея Олеговича, при этом не может быть признано документом, обеспечивающим выполнение самим заявителем обязательств, которые могут возникнуть в результате проведения торгов.

Как следует из положений статьи 313 Гражданского кодекса РФ кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом, если исполнение обязательства возложено должником на указанное третье лицо (часть 1). Кредитор не обязан принимать исполнение, предложенное за должника третьим лицом, если из закона, иных правовых актов, условий обязательства или его существа вытекает обязанность должника исполнить обязательство лично (часть 3).

Закон не запрещает внесение третьим лицом задатка за участника торгов, если не

установлен прямой запрет на уплату задатка третьим лицом. При этом, сама по себе уплата задатка третьим лицом в отсутствие надлежащим образом оформленных полномочий не свидетельствует о намерении заявителя заключить договор на торгах и возможность его исполнения.

Вместе с тем, заявитель не подтвердил свое поручение ООО «СтройАвтобаза» оплатить за себя как за физическое лицо задатка за участие в торгах. Кроме того, в реквизитах для возврата задатка Рачковым С.О. были указаны иные реквизиты, чем те, которые содержатся в платежном поручении от 14.03.2018 № 158.

Как следует из статьи 11 Налогового кодекса РФ физические лица - граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства.

Гражданский кодекс РФ устанавливает (ст. 48), что юридическим лицом признается организация, которая имеет обособленное имущество и отвечает им по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Юридическое лицо должно быть зарегистрировано в едином государственном реестре юридических лиц в одной из организационно-правовых форм, предусмотренных настоящим [Кодексом](#).

Как следует из статьи 56 ГК РФ юридическое лицо отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Учредитель (участник) юридического лица или собственник его имущества не отвечает по обязательствам юридического лица, а юридическое лицо не отвечает по обязательствам учредителя (участника) или собственника, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом или другим законом.

То обстоятельство, что Рачков С.О. является единственным учредителем, участником и генеральным директором ООО «Строй Автобаза» не подтверждает обоснованности внесения задатка последним за участие в аукционе заявителя без соответствующих полномочий.

Учитывая изложенное, Рачков С.О. был обоснованно не допущен к участию в аукционе 23.03.2018 на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии с протоколом от 20 марта 2018 года.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, а также руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Архангельского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Рачкова Сергея Олеговича необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии
Д.В. Бугаев

Члены Комиссии
Е.В. Нестеренко

Е.И. Красильникова

А.Ю. Шахов