

Электронная торговая площадка:

ООО «РТС-Тендер»

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 014/10/18.1-970/2024

г. Якутск
июля 2024 г.

«04»

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

*** – заместителя руководителя – начальника отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

*** – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

*** – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии

При участии в дистанционном режиме посредством интернет-видеоконференции:

*** – представителя Окружной администрации города Якутска по доверенности № б/н от 23.01.2024 г.;

В отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом.

Заявлений о невозможности подключения к видеоконференцсвязи, а также возражений относительно рассмотрения жалобы посредством видеоконференцсвязи от лиц, участвующих в деле, которым направлялось уведомление о принятии жалобы к рассмотрению в Управление не поступало.

Таким образом, учитывая, что указанные лица надлежащим образом извещены о способе рассмотрения жалобы заблаговременно, Комиссия Якутского УФАС России считает возможным провести дистанционное рассмотрение жалобы в отсутствие представителя от Заявителя,

рассмотрев жалобу № 014/10/18.1-970/2024 *** на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска при организации электронного аукциона на продажу земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, квартал Северный, проезд Веселый» (1106 кв.м. (извещение № 22000010820000000286, лот №1 на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru>),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 26 июня 2024 года поступила жалоба *** (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска (далее – Организатор торгов) при организации электронного аукциона на продажу земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, квартал Северный, проезд Веселый» (1106 кв.м. (извещение № 22000010820000000286, лот №1 на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru>) (далее – аукцион), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы:

*«В отношении: окружной администрации города Якутска, 677007, Республика Саха (Якутия), г Якутск, ****

Сайт, на котором размещена информация о торгах: <https://i.rts-tender.ru/main/auction/Trade/Privatization/View.aspx?id=163286&Guid=fee5925f-14b9-4999-bb7a-861b6ab6ad9be#338368>

Извещение № 06-24 от 20.05.2024 о проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, квартал Северный, проезд Веселый

Процедура № 22000010820000000286

Реализация (продажа) земельных участков

Обжалуемые действия субъекта с указанием норм действующего законодательства, которые, по мнению Заявителя, нарушены: пункт 7 извещения размер задатка указан в размере 100 % от начальной цены предмета аукциона в электронной форме. При этом, в соответствии с абзацем 2 пункта 5 статьи 20 Федерального закона от 27.11.2023 N 557-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» размер должен составлять 10 процентов от начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже государственного или муниципального имущества и составляющей менее 100 миллионов рублей.

Тем самым установление очень высокого размера задатка по отношению к

начальной цене лота ограничивает круг участников аукциона, что ведет к нарушению прав лиц, желающих принять участие в торгах, то есть, направлено на ограничение доступа потенциальных участников к участию в аукционе

В соответствии с ч.1, 2 ст. 17 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции».

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующему.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также в иных случаях.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Аукцион в электронной форме проводился на основании Распоряжения главы Окружной администрации города Якутска № 741р от 25 апреля 2024 года, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

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 регламентирован ст. ст. 39.11, 39.12, 39.13 ЗК РФ.

На официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах www.torgi.gov.ru 20.05.2024 г. опубликовано извещение о проведении аукциона на продажу земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, квартал Северный, проезд Веселый» (1106 кв.м. (извещение № 22000010820000000286, лот №1).

Организатор торгов: Окружная администрация города Якутска.

Способ проведения закупки: Аукцион в электронной форме.

Предмет договора: Аренда и продажа земельных участков.

Дата размещения извещения: 20.05.2024;

Дата начала подачи заявок: 21.05.2024 09:00 (МСК+6)

Дата окончания срока подачи заявок: 17.06.2024 17:00 (МСК+6)

Дата рассмотрения заявок: 19.06.2024

Дата и время начала проведения аукциона: 20.06.2024 12:00 (МСК+6).

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе № 2200001082000000028600101 от 19.06.2024 г. поступило 4 (четыре) заявки, 1 (одна) не допущена, в связи с непредставлением необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (ч.8 ст.39.12 ЗК РФ).

20.05.2024 г. на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/> было размещено извещение № 22000010820000000286.

26.06.2024 г. в Якутское УФАС России поступила жалоба *** (вх. № 7758-ЭП/24) на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска.

27.06.2024 г. Якутским УФАС России в адрес Заявителя, организатора торгов и электронной торговой площадки направлено уведомление о поступлении жалобы № 014/10/18.1-970/2024.

01.07.2024 г. в Якутское УФАС России от организатора торгов поступили пояснения на жалобу, а также запрашиваемые документы.

04.07.2024 г. в 11:00 рассмотрена жалоба, по существу.

В ответ на уведомление о поступлении жалобы (исх. № 14/07 от 01.07.2024) Организатор торгов представил пояснение на жалобу, в котором указывает, что не согласен с доводами Заявителя.

Комиссия Якутского УФАС России, изучив материалы жалобы, пришла к следующим

ВЫВОДАМ.

Согласно доводам жалобы, Заявитель указывает, что Организатором торгов установлен 100% размер задатка при проведении аукциона, что нарушает Федеральный закон от 21.12.2001 года №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Поскольку предметом проведенных торгов являлась продажа земельного участка, находящегося в государственной собственности, а не его приватизация, следовательно, нормативно-правовая регламентация указанных торгов происходила согласно нормам Земельного кодекса РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.3 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона.

Согласно части 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом.

В силу пункта 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает, в том числе, порядок внесения и возврата задатка. Сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка должны содержаться в извещении о проведении аукциона (подпункт 5 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ).

Согласно информации, включенной в состав Извещения, размер задатка равен 794 000 рублей, что составляет 100% начальной цены предмета аукциона.

Представитель Организатора торгов пояснил, что указанный размер задатка был избран исходя из положений действующего законодательства, не ограничивающего размер задатка и наделяющего Организатором торгов правом самостоятельного решения данного вопроса.

Довод представителя Организатора торгов Комиссия Якутского УФАС России находит убедительным и дополнительно отмечает следующее.

Под задатком понимается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне (статья 380 Гражданского кодекса РФ). В соответствии с пунктом 5 статьи 448 Гражданского кодекса 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 лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их; при заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору. Аналогичное правовое регулирование установлено пунктами 18, 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, согласно которым внесенная победителем аукциона сумма задатка засчитывается в счет цены за земельный участок, а иным участникам аукциона возвращается. При этом задаток, внесенный лицом, не заключившим в установленном порядке договор

аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения договора, не возвращается. Следовательно, риск потерять соответствующую денежную сумму при отказе от заключения договора стимулирует к участию в аукционе только тех лиц, которые действительно намерены исполнять договор аренды, заключаемый по результатам проведенного аукциона.

Вместе с тем, Комиссия Якутского УФАС России отмечает, что действующим законодательством не определены требования к организатору торгов при определении размера задатка, а также порядка проведения аукциона в части установления требований к участникам торгов, поэтому при проведении аукциона размер задатка и необходимость его внесения определяются организатором торгов, в соответствии с понятием "задаток", определенным в статье 380 ГК РФ.

Требование о внесении задатка распространяется на всех участников аукциона в равной мере. Протоколом от 19.06.2024 г. рассмотрения заявок на участие в аукционе подтверждается, что всеми четырьмя претендентами, подавшими заявки на участие в обжалуемом аукционе, внесен задаток в установленном размере, что также может свидетельствовать об отсутствии ограничения конкуренции.

Признаки, свидетельствующие о недобросовестном использовании Организатором торгов предоставленного ему права по установлению размера задатка, Комиссией Якутского УФАС России не установлены. Доказательств иного Заявителем не представлено.

Таким образом, на основании вышеизложенного Комиссия Якутского УФАС России пришла к выводу, в части установления необоснованно высокого размера задатка является необоснованной.

Довод Комиссией Якутского УФАС России признан необоснованным.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Закона.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу *** (***) на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска (***) при организации электронного аукциона на продажу земельного участка с правом капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства»,

расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, квартал Северный, проезд Веселый» (1106 кв.м. (извещение № 22000010820000000286, лот №1 на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> – **необоснованной**.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.