

Решение по жалобе № 042/10/18.1-92/2021

«03» февраля 2021 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, утверждения порядка рассмотрения жалоб,

при рассмотрении жалобы № 042/10/18.1-92/2021 с использованием ВКС, при участии:

- <...> – представителя муниципального казенного учреждения «Служба единого заказчика Кемеровского муниципального округа», доверенность;

- <...> – представителя комитета по управлению муниципальным имуществом Кемеровского муниципального округа, доверенность,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу физического лица и материалы жалобы № 042/10/18.1-92/2021

УСТАНОВИЛА:

21.01.2021 в адрес Кемеровского УФАС России поступила жалоба физического лица (вх. № 240) на действия организатора аукциона - муниципального казенного учреждения «Служба единого заказчика Кемеровского муниципального округа» (далее – МКУ «СЕЗ») при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 42:04:0208001:29 (лот № 1), 42:04:0208002:122 (лот № 2), площадью 58765 кв.м. и 174000 кв.м. соответственно, расположенных по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Кемеровская область, р-н Кемеровский (извещение № А/43, размещено на сайте торгов www.torgi.gov.ru).

По мнению заявителя, нарушение выразилось в нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка организации и проведения торгов, а именно: в незаконном отклонении заявок заявителя.

22.01.2021 в адрес Кемеровского УФАС России с Единого портала государственных услуг поступило заявление физического лица (заявителя), содержащее аналогичные доводы.

Уведомлением от 25.01.2021 (исх. № 11/482) рассмотрение жалобы № 042/10/18.1-92/2021 было назначено на 01.02.2021 на 14 часов 00 минут.

Уведомлением от 02.02.2021 (исх. № 11/897) рассмотрение жалобы № 042/10/18.1-92/2021 было назначено на 03.02.2021 на 10 часов 00 минут.

28.01.2021 в адрес Кемеровского УФАС России поступили пояснения МКУ «СЕЗ», в которых «СЕЗ» сообщает, что с заявками заявителя на участие в торгах (лоты № 1, № 2) были приняты документы: копия паспорта гражданина РФ, платежные поручение подтверждающие внесение задатков. Вместе с тем, ранее 28.12.2020

поступило постановление МОСП по Рудничному и Кировскому районам г. Кемерово УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу об аресте задатков, оплаченных должником, содержащее требование об аресте денежных средств, которые поступят на расчетный счет в отношении должника (заявителя), а также о перечислении данных денежных средств на реквизиты МОСП по Рудничному и Кировскому районам г. Кемерово. Во исполнение постановления судебных приставов, денежные средства, поступившие с расчетного счета третьего лица за заявителя, были направлены в УФССП России по Кемеровской области- Кузбассу. Заявки, поступившие от заявителя, были отклонены на основании п. 2 ч. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Представитель МКУ «СЕЗ», присутствовавшая 03.02.2021 на рассмотрении данной жалобы, поддержала доводы, изложенные в пояснениях МКУ «СУЗ» от 28.01.2021.

К участию в рассмотрении жалобы по средствам ВКС подключился пользователь «guest 4040», вместе с тем звук и изображение отсутствовали.

Изучив имеющиеся материалы, выслушав пояснения сторон Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

В соответствии с Постановлением администрации Кемеровского муниципального округа № 1734-п от 16.07.2020 принято решение о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды в отношении следующих земельных участков:

- лот № 1 – земельный участок, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Кемеровская область, р-н Кемеровский, с кадастровым номером 42:04:0208001:29, площадью 58765 кв.м.;

- лот № 2 – земельный участок, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Кемеровская область, р-н Кемеровский, с кадастровым номером 42:04:0208002:122, площадью 174000 кв.м.

03.12.2020 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение № 021220/1444194/02 о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 42:04:0208001:29, 42:04:0208002:122 (лоты № 1, № 2).

Согласно извещению № № 021220/1444194/02 заявки принимаются с 03.12.2020 по 08.01.2021 с 8:30 до 17:00, 11.01.2021 с 8:30 до 12:00, дата определения участников аукциона – 11.01.2021 в 12:00, дата проведения аукциона - 14.01.2021. Сумма задатка по лоту № 1 составляет 33800,00 руб., по лоту № 2 – 100000,00 руб. К участию в аукционе допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие заявку, надлежаще оформленные документы в соответствии с установленным перечнем и обеспечившие поступление задатка на счет организатора торгов. В соответствии с перечнем документов, предоставляемых претендентами, физические лица должны представить: заявку на участие в аукционе; документ, подтверждающий внесение задатка; документ, удостоверяющий личность (копия паспорта); доверенность, в случае подачи

заявки представителем претендента. Внесение задатка осуществляется на расчетный счет УФК по Кемеровской области – Кузбассу (КУМИ Кемеровского муниципального округа). По результатам рассмотрения заявок и документов организатор аукциона принимает решение о признании претендентов участниками аукциона. К аукциону не допускаются претенденты, задатки которых не поступили на указанный расчетный счет по состоянию на дату окончания приема заявок для участия в аукционе.

В соответствии с протоколом № ПЗ/43 от 11.01.2021 на участие в аукционе по лоту № 1 поступило две заявки от физических лиц, в т.ч. от заявителя, по лоту № 2 также поступило две заявки, в т.ч. от заявителя. Заявки заявителя по лотам № 1, № 2 были отклонены на основании п. 2 ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ согласно постановлению об аресте задатков, оплаченных должником, вынесенным УФССП России по Кемеровской области - Кузбассу МОСП по Рудничному и Кировскому районам г. Кемерово. Заявки иных физических лиц были признаны поданными в соответствии с требованиями действующего законодательства. Аукцион по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков по лотам № 1, № 2 признан несостоявшимся, единственным участникам аукциона по лотам № 1, № 2 направлены соответствующие проекты договоров аренды земельных участков.

Порядок подготовки, организации и проведения 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 ст.ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленном 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.

В соответствии с ч. 2 ст. 39.12 ЗК РФ представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Пунктом 2 части 8 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Согласно ч. 5 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) участники торгов вносят задаток в размере, сроки и 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. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

В силу ст. 313 ГК РФ допускается исполнение обязательства третьим лицом и признается такое исполнение надлежащим.

В соответствии с ч. 1 ст. 380 ГК РФ задатком признается денежная 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.

Согласно ч. 21 ст. 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 (как с единственным участником), засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него.

Таким образом, ЗК РФ, ст. 448 ГК РФ, устанавливающие порядок проведения торгов, не содержат запрета на исполнение обязательства по внесению задатка третьим лицом. Вместе с тем, задаток в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства, позволяя организатору торгов, действующему от имени публично-правового образования - собственнику земельного участка, засчитать полученную им сумму в счет исполнения обязательства по договору. Следовательно, для собственника земельного участка значение имеет как таковой факт получения задатка, за счет которого могут быть удовлетворены его имущественные интересы, вытекающие из необходимости определения в результате торгов платежеспособного землепользователя.

В ходе рассмотрения жалобы № 042/10/18.1-92/2021 Комиссией Кемеровского УФАС России было установлено, что 25.12.2020 УФССП России по Кемеровской области – Кузбассу МОСП по Рудничному и Кировскому районам г. Кемерово вынесено постановление об аресте задатков оплаченных должником – заявителем.

Согласно постановлению УФССП России по Кемеровской области – Кузбассу МОСП по Рудничному и Кировскому районам г. Кемерово в связи с тем, что должник (заявитель) уклоняется от исполнения обязательств по уплате денежных средств в пользу физических и юридических лиц, наложенных судом, денежные средства, которые поступят на расчетный счет УФК по Кемеровской области - Кузбассу (КУМИ Кемеровского округа) в отношении должника (заявителя) арестовать и перечислить их на счет службы судебных приставов. За неисполнение лицом, не являющимся должником, законодательства об исполнительном производстве выразившихся в неисполнении законных требований судебного пристава-исполнителя, в т.ч. неисполнении требований исполнительного документа, предусмотрена административная ответственность (п. 3 ст. 17.14 КоАП РФ).

28.12.2020 указанное постановление поступило в адрес МУП «СЕЗ». Кроме того, данное постановление было направлено в адрес должника (заявителя).

Действуя в соответствии с требованиями законодательства об исполнительном производстве организатор торгов в целях обеспечения равного доступа всем лицам к участию в торгах после ознакомления с заявками потенциальных участников и выявления документов, свидетельствующих о невозможности использования денежных средств потенциальных участников, в данном случае заявителя, был обязан незамедлительно принять меры к их устранению.

Таким образом, любые поступившие в отношении должника (заявителя) денежные средства, внесенные самим должником (заявителем) либо иным лицом за должника (заявителя), подлежали перечислению на счет службы судебных приставов. В связи с чем задаток, перечисленный третьим лицом за должника (заявителя), не мог быть использован по назначению, а именно: быть зачтенным в счет платы за приобретаемые земельные участки, что в свою очередь свидетельствует об отсутствии виновных действий со стороны организатора торгов.

С учетом изложенного довод заявителя о неправомерности действий организатора торгов – МКУ «СФЗ», выразившихся в незаконном отклонении заявок заявителя на участие в аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 42:04:0208001:29, 42:04:0208002:122 (лоты № 1, № 2), не нашел своего подтверждения.

Оценка действий УФССП России по Кемеровской области – Кузбассу МОСП по Рудничному и Кировскому районам г. Кемерово при вынесении постановления об аресте задатков оплаченных заявителем не относится к компетенции Кемеровского УФАС России. Данное постановление может быть обжаловано в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в судебном порядке.

Руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу физического лица на действия организатора торгов – муниципального казенного учреждения «Служба единого заказчика Кемеровского муниципального округа» при проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 42:04:0208001:29 (лот № 1), 42:04:0208002:122 (лот № 2), площадью 58765 кв.м. и 174000 кв.м. соответственно, расположенных по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Кемеровская область, р-н Кемеровский (извещение № А/43, размещено на сайте торгов www.torgi.gov.ru), необоснованной.

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