

РЕШЕНИЕ

Дело №14-18.1-2016

15.02.2016 года

город Ставрополь

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

Председатель Комиссии – Сапунов Дмитрий Николаевич, заместитель руководителя Ставропольского УФАС России.

Члены Комиссии:

Томиленко Сергей Юрьевич – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Хаджебиеков Руслан Шабанович – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

В отсутствие представителей Территориального управления Росимущества в Ставропольском крае и <.....>, извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела.

Рассмотрев жалобу <.....> (вх. №820 от 08.02.2016 года) на действия Территориального управления Росимущества в Ставропольском крае при проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков с кадастровыми номерами 26:23:140216:16 и 26:23:140216:17 по лотам №1, 2 (извещение №110116/0004559/01), проводимого в порядке, установленном статьями 39.11, 39.12 Земельного Кодекса РФ, руководствуясь пунктами 16, 20, 23 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Ставропольского УФАС России,

УСТАНОВИЛА:

В Ставропольское УФАС России поступила жалоба <.....> на действия Территориального управления Росимущества в Ставропольском крае при проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков с кадастровыми номерами 26:23:140216:16 и 26:23:140216:17 по лотам №1, 2 (извещение №110116/0004559/01).

Заявитель указал, что согласно пункта 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. Однако, в данном случае, по обоим лотам «Шаг аукциона» установлен в размере 200% от начальной цены предметов аукциона, что является незаконным. Организатор понуждает претендентов предлагать завышенную цену по лотам. Кроме того, в прикрепленных к извещению документах отсутствует наименование предмета аукциона, дата, время и место проведения аукциона и т.д., приведенные данные присутствуют лишь в общей информации по лотам, а форма заявки отсутствует вообще.

На основании вышеизложенного, заявитель просит приостановить торги и проверить законность проведенных торгов.

Данная жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте www.stavropol.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы было назначено на 15.02.2015 года на 09 часов 00 минут.

Согласно письменных пояснений, Территориальное управление Росимущества в Ставропольском крае возражает против доводов заявителя. Указывает, что 10.02.2016 года Организатором торгов вносились изменения в Извещение о проведении торгов в части указания цифрами размера «шага аукциона», в связи с выявлением и исправлением допущенной технической ошибки. Подтверждением того, что допущенная ошибка - техническая, является то, что в тексте данного извещения словами указан размер «шага аукциона» - 3%, а также в размещенном в составе аукционной документации Распоряжении от 24.12.2015 года №1261 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды» также указан размер «шага аукциона» равный 3%. Наименование предмета аукциона указано в извещении о проведении торгов, Распоряжении «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды» от 24.12.2015 года №1261, тексте информационного сообщения, размещенного в газете «Минеральные воды» от 13.01.2016 года №2 (661), дата, время и место проведения аукциона также указаны в тексте извещения о проведении торгов. По вопросу установления размера задатка, довод заявителя жалобы не обоснован, так как требованиями законодательства РФ размер задатка не ограничен. В приложении к извещению опубликованному в установленном законом порядке Организатором торгов в соответствии с требованиями статьи 39.12 Земельного кодекса РФ был указан исчерпывающий перечень документов, необходимых для участия в аукционе, а также форма заявки простая письменная, устанавливаются обязательные требования к содержанию. Указание на простую письменную форму заявки без необходимости заполнения предложенного Организатором торгов шаблона было сделано с целью упрощения процедуры оформления заявки. В связи с выявлением комиссией по проведению аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности, или аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, обстоятельств, предусмотренных пунктом 9 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, 11.02.2016 года Организатором торгов было принято решение (Распоряжение ТУ Росимущества в СК от 11.02.2016 года №74) об отказе в проведении аукциона по извещению №110116/0004559/01 от 11.01.2016 года по лотам №1, 2.

Также было заявлено ходатайство об отложении рассмотрения дела (вх. №05/485э от 12.02.2016 года), в связи с тем, что сотрудник, непосредственно занимающийся

указанными торгами, не может явиться на рассмотрение. Рассмотрев ходатайство на месте, Комиссия отклоняет указанное ходатайство, так как жалоба поступила на действия организатора торгов, а не отдельного исполнителя.

Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив имеющиеся материалы дела, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Распоряжением ТУ Росимущества в Ставропольском края от 24.12.2015 года №1261 установлен порядок проведения аукциона по продаже права аренды земельных участков с кадастровыми номерами 26:23:140216:16 и 26:23:140216:17 по лотам №1, 2. Согласно Приложения 1 установлены следующие лоты:

1) Лот №1

право на заключение договора аренды земельного участка Кадастровый номер земельного участка: 26:23:140216:16

Местонахождение: Ставропольский край, Минераловодский район, п. Новотерский, ул. Пионерская, дом 2

Общая площадь: 26438 кв.м;

Назначение: земли сельскохозяйственного назначения;

Вид разрешенного использования: сельскохозяйственное производство;

Начальная цена предмета аукциона: 2169,2 рублей в год;

«Шаг аукциона»: 3% от начального размера арендной платы,

размер задатка 106290,8 рублей;

Срок аренды: 49 лет.

2) Лот №2

право на заключение договора аренды земельного участка Кадастровый номер земельного участка: 26:23:140216:17

Местонахождение: Ставропольский край, Минераловодский район, п. Новотерский, ул. Пионерская, дом 4

Общая площадь: 57073 кв.м;

Назначение: земли сельскохозяйственного назначения;

Вид разрешенного использования: сельскохозяйственное производство;

Начальная цена предмета аукциона: 4682,8 рублей в год;

«Шаг аукциона»: 3% от начального размера арендной платы,

размер задатка 229459,1 рублей;

Срок аренды: 49 лет.

Извещение о проведении торгов №110116/0004559/01 было размещено Организатором торгов - Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ставропольском крае, на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» torgi.gov.ru 11.01.2016 года, опубликовано в газете «Минеральные воды» от 13.01.2016 года №2 (661). Шаг аукциона установлен следующий:

1) Лот №1 – 4338,5 рублей;

2) Лот №2 – 9365,7 рублей.

Согласно пункта 18 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

Таким образом, шаг аукциона должен был составлять:

1) Лот №1 – не более 65,08 рублей ($2169,2 * 3\%$);

2) Лот №2 – не более 140,48 рублей ($4682,8 * 3\%$).

После получения уведомления Ставропольского УФАС России (исх. №03/1164 от 10.02.2016 года) и размещении 10.02.2016 года в 14 часов 30 минут на официальном сайте (www.torgi.gov.ru) информации о поступлении жалобы и о приостановлении аукциона, Территориальным управлением Росимущества в Ставропольском крае были внесены изменения в извещение о проведении торгов, а именно установлен шаг аукциона, предусмотренный требованиями Земельного Кодекса РФ, а дата и время аукциона были перенесены на 15.02.2016 года в 15 часов 30 минут.

Таким образом, действия Территориального управления Росимущества в Ставропольском крае противоречат требованиям части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ. Жалоба <.....> в данной части является обоснованной.

Кроме того, Территориальным управлением Росимущества в Ставропольском крае были установлены следующие размеры задатков:

1) Лот №1 – 106290,8 рублей, что в 49 раз больше начальной цены предмета аукциона ($106290,8 / 2169,2$);

2) Лот №2 – 229459,1 рублей, что в 49 раз больше начальной цены предмета аукциона ($229459,1 / 4682,8$).

Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка (пункт 4 части 1 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ).

Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке (часть 2 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ).

Заявитель не допускается к участию в аукционе в случаях непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений, а также непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (пункты 1, 2 часть 8 статьи 39.12 Земельного Кодекса 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 (часть 21 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ).

Таким образом, Земельный Кодекс РФ не содержит какого-либо порядка определения размера задатка.

Вместе с тем, Комиссия Ставропольского УФАС России отмечает, что право организатора торгов самостоятельно устанавливать размер задатка не должно иметь своей целью или приводить к ограничению конкуренции.

Пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», конкуренция определяется как соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Статьей 8 Конституции РФ гарантируется поддержка конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Гражданского кодекса РФ не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

В соответствии с частью 4 статьи 448 Гражданского кодекса РФ следует, что участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов.

Частью 1 статьи 380 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что 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.

Таким образом, несмотря на отсутствие в приведенных выше нормам Земельного Кодекса РФ требований к размеру задатка на участие в аукционе, право организатора торгов самостоятельно устанавливать размер задатка не является безусловным и безграничным.

Комиссия Ставропольского УФАС России полагает, что задаток и его размер устанавливаются организатором аукциона в случае необходимости и целесообразности. При этом организатором торгов предоставленное ему право по установлению размера задатка должно быть использовано добросовестно, с

соблюдением положений законодательства о недопущении ограничения конкуренции на том или ином товарном рынке.

Таким образом, поддерживая доводы <.....>, изложенные в жалобе, Комиссия приходит к выводу о том, что установив размер задатка, превышающего в 49 раз начальную цену предмета аукциона, организатор торгов тем самым ограничил свободный доступ на участие в аукционе, в том числе для субъектов, которые возможно располагали денежными средствами, необходимыми для внесения арендной платы и для реализации иных обязанностей арендатора по договору аренды, но не имели возможности одновременно внести установленный организатором торгов задаток.

На основании вышеизложенного, жалоба <.....> (вх. №820 от 08.02.2016 года) на действия Территориального управления Росимущества в Ставропольском крае при проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков с кадастровыми номерами 26:23:140216:16 и 26:23:140216:17 по лотам №1, 2 (извещение №110116/0004559/01) является обоснованной.

Также Территориальным управлением Росимущества в Ставропольском крае было представлено Распоряжение от 11.02.2016 года №74 об отказе в проведения аукциона по извещению №110116/0004559/01 от 11.01.2016 года по лотам №1, 2, в связи с обнаружением обстоятельств, предусмотренных пунктом 9 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ (на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком), в связи с чем основания для выдачи предписания отсутствуют.

На основании изложенного, руководствуясь частью 1 статьи 17, частями 18, 20, 23 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Ставропольского УФАС России,

РЕШИЛА:

1) Признать жалобу <.....> на действия Территориального управления Росимущества в Ставропольском крае при проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков с кадастровыми номерами 26:23:140216:16 и 26:23:140216:17 по лотам №1, 2 (извещение №110116/0004559/01) – обоснованной.

2) Признать в действиях Территориального управления Росимущества в Ставропольском крае факт нарушения требований части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, выразившееся в установлении неправомерного шага аукциона.

В соответствии с пунктом 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» настоящее решение может быть обжаловано в

судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.