

Заявитель:

<...>

Организатор аукциона:

Управление имущественных  
отношений Брянской области

Гагарина б-р, д. 25,

г. Брянск, 241050

uprio@uprio.ru

Аукционная комиссия

организатора аукциона

Гагарина б-р, д. 25,

г. Брянск, 241050

Решение по жалобе № 032/10/18.1-1067/2022

Резолютивная часть решения оглашена "15" ноября 2022 года

В полном объеме решение изготовлено "17" ноября 2022 года  
Брянск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее

– Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии Брянского УФАС России:

<...>

Члены Комиссии Брянского УФАС России:

<...>

<...>

<...>

<...>,

в присутствии:

от организатора аукциона – Управления имущественных отношений Брянской области:

<...>

<...>

<...>

<...>,

от победителя аукциона – <...>,

в отсутствие заявителя жалобы – <...>, уведомленного о времени, месте и способе рассмотрения жалобы № 032/10/18.1-1067/2022 надлежащим образом,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. от 08.11.2022 № 2344/22) (далее – Заявитель, Заявитель жалобы) на действия Управления имущественных отношений Брянской области (далее – Организатор, Организатор аукциона) при проведении аукциона № 290922/0107281/03 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 32:28:0015901:178,

установила:

Как следует из жалобы, 26.10.2022 Заявитель подал заявку на участие в торгах № 290922/0107281/03 и был допущен к участию в аукционе, что установлено протоколом № 189/22 от 27.10.2022 рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Заявитель жалобы считает, что данный аукцион проведен с нарушением требований Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного

кодекса Российской Федерации, ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции по следующим причинам:

1) установление Организатором в извещении о проведении аукциона запрета исполнения обязанности по внесению задатка за участника аукциона третьими лицами;

2) допущения увеличения цены аукциона на размер кратный «шагу аукциона» в нарушение.

В связи с изложенным, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, просит выдать Организатору аукциона предписания об устранении нарушений путем отмены аукциона.

Организатор аукциона с доводами жалобы не согласился, представил возражения (вх. от 14.11.2022 № 2454/22), в которых просил в удовлетворении жалобы отказать и пояснил следующее.

Порядок подготовки, организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, урегулирован нормами статей 39.11 и 39.1 Земельного кодекса РФ.

Организатор торгов (управление имущественных отношений Брянской области) в аукционной документации указал на необходимость представить платежный документ о внесении задатка именно заявителем, так как буквальное толкование положений п. 18, 21, 24 ст. 39.11, п. 7, 11, 18, 21 ст. 39.12 ЗК РФ предполагает внесение задатка именно участниками аукциона, а также обязанность организатора торгов установить порядок внесения и возврата задатка в аукционной документации.

Дополнительно управление имущественных отношений Брянской области обращает внимание, что вышеуказанный довод заявителя не отразился на результатах участия данного претендента в аукционе.

При проведении аукциона Организатором торгов велась видеозапись аукциона. До начала проведения аукциона Организатором аукциона было сообщено, что участники вправе самостоятельно предлагать цену по стоимости аренды (пропорционально "шагу аукциона"), путем поднятия карточки и оглашения предложенной цены.

Неоднократное увеличение стоимости предмета аукциона на сумму, кратную нескольким размерам "шага аукциона", не противоречит положениям аукционной документации и нормам статей 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ, а также принципам и целям аукциона, проводимого с намерением определить покупателя, готового предложить наивысшую цену за предмет торгов.

**Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.**

1. 29.09.2022 Организатором аукциона на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение №290922/0107281/03 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – аукцион): земельный участок, площадью 4751 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Брянская область, городской округ город Брянск, г Брянск, ул. Флотская, кадастровый номер 32:28:0015901:178, с разрешенным видом использования – обслуживание автотранспорта, срок аренды земельного участка: 10 лет.

Указанным извещением установлено условие о запрете по внесению суммы задатка третьими лицами.

Подготовка и организация 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, регламентированы статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Исходя из положений статьи 448 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), а также подпункта 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.

Заявитель, в качестве поддержки довода о незаконном запрете на исполнение обязанности по внесению задатка третьими лицами, установленном Организатором в аукционной документации, ссылается на пункт 34 Обзора практики Верховного Суда Российской Федерации № 3(2020), утвержденного Президиумом Верховного суда Российской Федерации 25.11.2020, определение № 310-ЭС19-26858 (далее – Обзор).

В указанном Обзоре, относительно применения данной правовой нормы, изложена следующая правовая позиция.

Положениями статьи 313 ГК РФ предусмотрена возможность исполнения обязательства третьим лицом.

Закон не наделяет добросовестного кредитора, не имеющего материального интереса ни в исследовании сложившихся между третьим лицом и должником отношений, ни в установлении мотивов, побудивших должника перепоручить исполнение своего обязательства другому лицу, полномочиями по проверке того, действительно ли имело место возложение должником исполнения обязательства на третье лицо. Следовательно, не может быть признано ненадлежащим исполнение добросовестному

кредитору, который принял как причитающееся с должника предложенное третьим лицом, если кредитор не знал и не мог знать об отсутствии факта возложения исполнения обязательства на предоставившее исполнение лицо и при этом исполнением не были нарушены права и законные интересы должника.

Ни ЗК РФ, ни статья 448 ГК РФ, устанавливающая порядок проведения торгов, не содержат запрета на исполнение обязательства по внесению задатка третьим лицом.

Вместе с тем, в указанном в определении Верховного суда Российской Федерации от 18.05.2020 № 310-ЭС19-26858 случае, условия торгов не содержали запрета на внесение задатка третьим лицом за участника торгов.

В случае же с проводимыми Управлением имущественных отношений Брянской области торгами, в виде открытого аукциона, как установлено материалами настоящей жалобы аукционная документация №290922/0107281/03 содержит запрет на исполнение обязанности по внесению задатка третьими лицами, и определяет личное исполнение обязательства по внесению задатка, что по своей правовой природе не противоречит действующему гражданскому законодательству Российской Федерации.

Согласно пункту 3 статьи 313 ГК РФ исполнение обязательства может быть возложено должником на третье лицо, если из закона, иных правовых актов, условий обязательства или его существа не вытекает обязанности должника исполнить обязательство лично.

Таким образом, нормы действующего законодательства Российской Федерации не запрещают внесение третьим лицом задатка за участника торгов, если в положении о порядке проведения торгов и извещении не указано на необходимость внесения задатка непосредственно (лично) претендентом на участие в торгах и не установлен прямой запрет на уплату задатка третьим лицом.

Следовательно, применение выводов, отраженных в определении Верховного суда Российской Федерации от 18.05.2020 № 310-ЭС19-26858 не применимо к установленным Комиссией в ходе рассмотрения жалобы фактическим обстоятельствам, поскольку они являются иными.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о признании довода Заявителя жалобы, в части незаконного установления Организатором аукциона в извещении запрета на уплату задатка третьим лицом, необоснованным.

2. Пунктом 3 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона

В соответствии с пунктом 6 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о «шаге аукциона». Согласно части 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Извещением о проведении оспариваемого аукциона установлен «шаг аукциона» в размере 19 221 руб.

Согласно размещенному Организатором аукциона извещению, установлен следующий порядок проведения аукциона: «Аукцион ведет аукционист. Аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены предмета аукциона, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона. Участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены и каждой очередной цены в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этой ценой. Каждую последующую цену аукционист назначает путем увеличения текущей цены на «шаг аукциона». После объявления очередной цены аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с «шагом аукциона». При отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор в соответствии с названным аукционистом ежегодным размером арендной платы, аукционист повторяет эту цену три раза. Если после трехкратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион завершается. По завершению аукциона аукционист объявляет установленный размер ежегодной арендной платы и номер карточки победителя аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок».

Вместе с тем, из представленной Организатором видеозаписи аукциона следует, что аукционистом до участников аукциона устно доведен иной порядок его проведения: в частности, объявлено, что участники аукциона могут делать предложения по цене путем повышения на «шаг аукциона», либо цены, кратной «шагу аукциона».

Как следует из представленной видеозаписи, после объявления аукционистом начальной цены аукциона, в ходе проведения аукциона, участниками аукциона, произвольно повышалась начальная цена аукциона, которая доводилась аукционистом до цены, кратной «шагу аукциона»

Следовательно, оглашенный устно порядок проведения аукциона, в части возможности изменения аукционной комиссией и участниками аукциона «шага аукциона» путем его кратного увеличения, не отражен в извещении о проведении аукциона, либо в иных актах управления имущественных отношений Брянской области, регулирующих порядок проведения аукционов

на право аренды земельных участков. Опровержение обратному в Брянское УФАС России Организатором торгов не представлено.

Кроме того, частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ не предусмотрена возможность изменения как аукционной комиссией, так и участником аукциона «шага аукциона» путем его кратного увеличения и соответствующего этому увеличению начальной цены. Обратное по своей сути нивелирует собой цель установления «шага аукциона» в конкретном размере и допускает возможность злоупотребления своими правами недобросовестными участниками аукциона.

Следовательно, допущенное аукционной комиссией изменение «шага аукциона» на кратность, т.е. увеличение участниками аукциона предложенной цены на несколько шагов аукциона, нарушает часть 18 статьи 39.11 ЗК РФ.

На основании изложенного, довод Заявителя жалобы о допущении увеличения цены аукциона на размер кратный «шагу аукциона» признается обоснованным.

Вместе с тем, как следует из представленной видеозаписи, ни один из участников аукциона не возражал о порядке проведения аукциона, измененного аукционистом. Участники продолжали участвовать в аукционе, тем самым подтвердив, что их права не нарушены.

3. Как следует из положений Земельного кодекса Российской Федерации установление порядка проведения аукциона по продаже земельного участка, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка отнесено на уполномоченный орган.

Приказом Управления имущественных отношений Брянской области от 17.07.2020 № 1010 утвержден Порядок предоставления управлением имущественных отношений Брянской области гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в собственности Брянской области, путем проведения аукциона (далее – Порядок).

Земельный Кодекс РФ, размещенное на официальном сайте извещение, а также вышеуказанный Порядок, не содержат норм, позволяющих аукционной комиссии изменять или дополнять порядок проведения аукциона.

Однако, оглашенный устно членом аукционной комиссии порядок проведения аукциона, полностью не отражен в извещении о проведении аукциона №290922/0107281/03, что нарушает требования пункта 3 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что допущенные Организатором и аукционной комиссией нарушения не ограничили возможность заявителя жалобы и возможность потенциальных участников на участие в торгах на право заключения договора аренды земельного участка, и не являются в

рассматриваемом случае препятствием в заключении договора аренды земельного участка на конкурентной основе. Все участники аукциона были допущены на участие в аукционе и находились в равных условиях, что обеспечило состязательность между участниками, и победу лица, предложившего наиболее высокую арендную цену.

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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия Брянского УФАС России,

решила:

1. Признать жалобу на действия организатора аукциона – Управление имущественных отношений Брянской области при проведении аукциона № 290922/0107281/03 на право заключения договора аренды земельного участка обоснованной в части допущения аукционной комиссией организатора аукциона увеличения цены аукциона на размер кратный «шагу аукциона» в нарушении конкурсной документации и земельного кодекса РФ. В остальной части жалобу признать необоснованной.
2. Признать в действиях организатора аукциона нарушение пункта 3 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ.
3. Признать в действиях аукционной комиссии организатора аукциона нарушение части 18 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Предписание организатору аукциона, аукционной комиссии не выдавать, в связи с тем, что установленные нарушения не привели к созданию препятствий для участия в аукционе и не создали преимущественных условий для какого-либо участника аукциона.
4. Передать соответствующему должностному лицу Брянского УФАС России материалы жалобы для рассмотрения вопроса о возбуждении дела о административном правонарушении.



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

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

>

<...>

>

<...>

<...>

<...>