

Заявитель:

ИП Казаков А.А.

Организатор торгов
(специализированная
организация, действующая на
основании договора с
уполномоченным органом):

Государственное бюджетное
учреждение Ленинградской
области «Фонд имущества
Ленинградской области»

Уполномоченный орган:

Администрация
муниципального образования
«Свердловское городское
поселение» Всеволожского
муниципального района
Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

по делу № 047/01/18.1-3113/2020

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 19.11.2020

В полном объеме решение изготовлено: 24.11.2020

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на

основании Приказа от 19.11.2020 № 459 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

в присутствии представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области»;

в отсутствие представителя Заявителя – индивидуального предпринимателя Казакова А.А., извещенного о дате и времени заседания Комиссии надлежащим образом,

заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции»,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу индивидуального предпринимателя Казакова А.А. на действия Организатор торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Ленинградское УФАС России поступила жалоба индивидуального предпринимателя Казакова А.А. (далее – ИП Казаков А.А., Заявитель) (вх. № 14126 от 12.11.2020) на действия организатора торгов – государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области» (далее – ГБУ ЛО «Фонд имущества», Организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый № 47:07:0605001:78, площадью 18366 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение производств не выше 4-5 классов опасности, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, пос. Красная Заря (извещение № 161020/27739767/01) (далее – аукцион).

По мнению Заявителя, рассматриваемый аукцион проводился с нарушениями положений Закона о защите конкуренции в части неправомерных действий Организатора торгов, выразившихся в установлении размера задатка для участия в аукционе, значительно превышающего размер начальной цены аукциона.

Уведомлением № 03/01-372 от 17.11.2020 Ленинградским УФАС России жалоба ИП Казакова А.А. принята к рассмотрению.

ГБУ ЛО «Фонд имущества» представлен отзыв на жалобу Заявителя, в котором Организатор торгов считает рассматриваемую жалобу необоснованной.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия пришла к следующим выводам.

16.10.2020 Организатором торгов на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 161020/27739767/01, Лот № 1 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый № 47:07:0605001:78, площадью 18366 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение производств не выше 4-5 классов опасности, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, пос. Красная Заря.

Порядок проведения торгов государственного и муниципального имущества установлен Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в

отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ № 67), а также положениями «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс).

В соответствии с частью 22 Приказа № 67 организатором конкурса или аукциона может быть установлено требование о внесении задатка. При этом размер задатка определяется организатором конкурса или аукциона. В случае если организатором конкурса или аукциона установлено требование о внесении задатка, такое требование в равной мере распространяется на всех участников конкурса или аукциона и указывается в извещении о проведении конкурса или аукциона.

В соответствии с пунктом 3 части 24 Приказа № 67 заявитель не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе в случаях невнесения задатка, если требование о внесении задатка указано в извещении о проведении конкурса или аукциона.

При этом в силу пункта 12 части 114 Приказа № 67 документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления организатором аукциона требования о необходимости внесения задатка. При этом, в случае если организатором аукциона установлено требование о внесении задатка, а заявителем подана заявка на участие в аукционе в соответствии с требованиями документации об аукционе, соглашение о задатке между организатором аукциона и заявителем считается совершенным в письменной форме. Установление требования об обязательном заключении договора задатка между организатором аукциона и заявителем не допускается.

Также согласно пункту 8 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

В силу части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса 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»).

В соответствии с частью 1 статьи 380 «Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – 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.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что действующим законодательством не регулируется порядок определения размера задатка, поэтому при проведении аукциона размер задатка и необходимость его внесения определяются Организатором торгов, в соответствии с понятием «задаток», определённым в статье 380 ГК РФ.

В соответствии с частью 14 статьи 39.11 Земельного кодекса начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и в рассматриваемом случае составляет 2 667 000,00 рублей.

При этом в соответствии с частью 5 статьи 448 ГК РФ, с частью 5 статьи 39.12 Земельного Кодекса, а также в соответствии с извещением о проведении аукциона, задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор аренды заключается в соответствии с положениями Земельного кодекса, засчитывается в счет арендной платы за него.

Установлено, что Организатором торгов в извещении установлены случаи и порядок возврата денежной суммы, внесенной участниками аукциона в качестве задатка, а именно:

1) В течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона;

2) Заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе;

3) Лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем, в течение

трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона;

4) Всем заявителям и участникам аукциона в течение трех дней со дня принятия Организатором аукциона решения об отказе в проведении аукциона.

В извещении о проведении аукциона от 16.10.2020 Организатором аукциона, в соответствии с Постановлением Администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, установлен размер задатка - 23 499 480,66 рублей, что в соответствии с выпиской из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.11.2020 № 99/2020/35863049 является кадастровой стоимостью земельного участка.

Представитель Организатора торгов пояснил, что нормами Земельного кодекса Российской Федерации не установлен максимальный размер задатка, а отмечена только необходимость указания размера задатка, порядка его внесения участниками аукциона и возврата им задатка.

Представитель Организатора торгов также пояснил, что положениями проекта договора, размещенного в составе документации об аукционе, предусмотрено, что задаток зачисляется в счет первого арендного платежа, следовательно, вся оставшаяся сумма, составляющая разницу между размером задатка и размером первого арендного платежа, будет возвращена победителю аукциона - арендатору по договору. Нормами части 14, части 15 статьи 39.11 Земельного Кодекса определены ограничения о формировании начальной стоимости предмета аукциона, в то же время каких-либо ограничений в части установления организатором торгов размера задатка не установлено.

Таким образом, по мнению представителя Организатора торгов, ввиду отсутствия нормативного ограничения по установлению размера суммы задатка на участие в торгах, факт установления задатка, превышающего размер начальной цены аукциона, не свидетельствует о нарушении порядка организации и проведения торгов, установленных Земельным кодексом.

Заявитель явку на заседание Комиссии не обеспечил, документов,

подтверждающих отсутствие возможности подать заявку и принять участие в аукционе, в материалы дела не представил.

На основании изложенного, Комиссией не выявлено нарушений в действиях Организатора торгов при подготовке и проведении рассматриваемого аукциона, а доводы жалобы Заявителя не находят своего подтверждения.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП Казакова А.А. на действия Организатора торгов - государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области» при подготовке и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый № 47:07:0605001:78, площадью 1836 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение производств не выше 4-5 классов опасности, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, пос. Красная Заря (извещение № 161020/27739767/01) - **необоснованной**.