

**В Управление Федеральной Антимонопольной Службы  
Российской Федерации по Московской области**

Адрес: 123154, г. Москва, Карамышевская набережная, д. 44  
Официальный сайт: <http://mo.fas.gov.ru>  
Приемная: +7(499) 500-15-30/ Факс: +7(499) 500-15-28  
E-mail: [to50@fas.gov.ru](mailto:to50@fas.gov.ru)

Адрес: Заявитель:

Почтовый адрес:

**Ответчик 1: Организатор аукциона - Комитет по конкурентной политике Московской области**  
(орган, осуществляющий функции по организации и проведению аукциона, утверждающий извещение о проведении аукциона, состав Аукционной комиссии, в том числе обеспечивающий прием и возврат задатков в установленном порядке)  
Адрес: 143407, Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 1.  
Тел.: /факс: +7 (498) 602-05-69  
E-mail: [zakaz-mo@mosreg.ru](mailto:zakaz-mo@mosreg.ru)

**Лицо осуществляющее организационно – технические функции по организации и проведению аукциона (организатор торгов): Государственное казенное учреждение Московской области «Региональный центр торгов» (сокращенное наименование - ГКУ «РЦТ»),**  
Адрес: 143441, Московская область, Красногорский район, п/о Путилково, 69-й км МКАД, бизнес-центр «Гринвуд», стр. 17, 5 этаж.  
Ответственные лица:

тел./факс: 8(499) 653-77-55  
E-mail: [torgi@retmo.ru](mailto:torgi@retmo.ru)

**Ответчик 2: Арендодатель - Администрация Одинцовского муниципального района Московской области**  
Адрес: 143000, Московская область, г.Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 28.  
тел./факс: +7 (495) 596-14-32.  
E-mail: [adm@odin.ru](mailto:adm@odin.ru)

Номер извещения на официальном сайте торгов <http://www.torgi.gov.ru> :  
№ 190619/6987935/01

**Жалоба на действия организатора аукциона нарушающие антимонопольное законодательство в порядке ст.18.1 Федеральный закон «О защите конкуренции» № 135-ФЗ, о нарушениях Земельного кодекса Российской Федерации, Гражданского Кодекса РФ и условий извещения о проведении аукциона № АЗЭ-ОД/19-811.**

**Нарушения при проведении торгов:**

Нарушение порядка проведения торгов, извещение о проведении аукциона №АЗ-ОД/19-811 (извещения №190619/6987935/01 от 19.06.2019г.), Арендодателем и Организатором аукциона установлены избыточные требования по внесению обеспечения исполнения обязательства (задатка) на 700% ( то есть в семь раз) превышающие размер обеспечения обязательства (установленную начальную стоимость права аренды) предмета договора на право аренды ограничившие участие в аукционе – уведомление №АЗ-ОД/19-811 от 19.06.2019г.

Московское областное УФАС  
Reg номер 27613/19  
зарегистрирован 09 08 2019



## Порядок обращения в антимонопольный орган:

В соответствии с п. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, «по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

В соответствии с п. 2 ст. 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 (далее в настоящей статье — заявитель)».

В соответствии с п. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, «Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьёй, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом».

## Нарушенные установленные нормы проведения торгов:

- ст. 15, ст.17, ч.2 ст.18.1 ФЗ № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- аукционная документация (извещение): п.2.5, п.6;
- ст.39.11, 39.12 Земельного Кодекса РФ;
- ст.380 Гражданского Кодекса РФ.

## Обжалуемые торги:

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и на Едином портале торгов Московской области по адресу [www.torgi.mosreg.ru](http://www.torgi.mosreg.ru), размещено извещение о проведении аукциона в электронной форме №А3Э-ОД/19-811 на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Одинцовского муниципального района Московской области, вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта Одинцовский район, д.Лапино, площадью 1803 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0041112:705, №190619/6987935/01 процедуры на [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Согласно п.2.5. аукционной документации (извещения) и п.2.2. Постановления Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 07.06.2019 №2844 начальная цена предмета аукциона в размера ежегодной арендной платы за весь земельный участок установлена органом МСУ в размере 1 079 104,51 руб. (Один миллион семьдесят девять тысяч сто четыре руб. 51 коп.), НДС не облагается.

Согласно п.2.5. аукционной документации (извещения) и п.2.4. Постановления Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 07.06.2019 №2844 «О проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в неразграниченной государственной собственности, расположенного по адресу, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино», для подачи заявки на участие в торгах установлен органом МСУ размер

задатка для участия в аукционе в электронной форме: 7 584 708.30 руб. (Семь миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот восемь руб. 30 коп.), НДС не облагается.

То есть для обеспечения исполнения обязательства заявителя по заключению на торгах договора аренды вышеуказанного земельного участка, желающего стать участником торгов, чтобы обеспечить исполнение в размере установленной организатором торгов начальной цены предмета торга (договора) в размере 1 079 104.51 руб. (Один миллион семьдесят девять тысяч сто четыре руб. 51 коп.), организатор торгов установил размер (задатка) обеспечения исполнения обязательства возникающего в будущем, на 700% превышающее само обязательство (начальную цену предмета договора (торга)), в размере задатка для участия в аукционе: 7 584 708.30 руб. (Семь миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот восемь руб. 30 коп.).

Дополнительно обращая внимание, что кадастровая стоимость вышеуказанного земельного участка, расположенного Одинцовский район, д.Лапино, площадью 1803 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0041112:705, согласно публичных открытых данных Росреестра на 09.08.2019г. составляет 2 158 209,03 руб. (Два миллиона сто пятьдесят восемь тысяч двести девять рублей 03 коп.), что меньше суммы установленного организатором торгов задатка для участия в торгах в три раза!

Согласно размещенной публичной оферте организатором торгов, в соответствии с установленными им условиями договора задатка (Приложение №7 извещения о проведении аукциона в электронной форме №АЗЭ-ОД/19-811), предметом соглашения является, что: заявитель в доказательство намерения заключить договор аренды земельного участка, а также в качестве обеспечения надлежащего исполнения своих обязательств, в счет причитающихся с него по договору платежей, обеспечивает наличие денежных средств на счете Оператора электронной площадки в размере не менее суммы задатка, установленного в сумме \_\_\_\_\_ руб., и соглашается с блокированием указанной суммы в порядке, предусмотренном разделом 2 настоящего Договора.

В соответствии с ч.2 ст.432 ГК РФ *«Договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной».*

Согласно ч.1 ст.433 ГК РФ *«Договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта».*

Согласно ст.436 ГК РФ *«Полученная адресатом оферта не может быть отозвана в течение срока, установленного для ее акцепта, если иное не оговорено в самой оферте либо не вытекает из существа предложения или обстановки, в которой оно было сделано».*

Согласно ст.440 ГК РФ *«Когда в оферте определен срок для акцепта, договор считается заключенным, если акцепт получен лицом, направившим оферту, в пределах указанного в ней срока».*

В соответствии с Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", вступившим в силу с 1 марта 2015 года, были внесены изменения в положения Земельного Кодекса Российской Федерации в порядке предоставления государственных и муниципальных земель, исключив ст.38-39 в действующей редакции Земельного Кодекса Российской Федерации, и введя Главу V.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности», регулиующую порядок предоставления земель.

Порядок подготовки и организации аукциона, а также проведение 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 регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации.

В соответствии с ч.18 ст.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.

Согласно ч.20 ст.39.11 ЗК РФ организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения согласно п.8 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Таким образом законодателем в Земельном Кодексе Российской Федерации размер задатка не был установлен и порядок его определения организатором аукциона!

При этом, исходя из системного толкования взаимосвязи правовых норм действующего законодательства, установлен порядок определения размера задатка в общих нормах Гражданского Кодекса Российской Федерации, регулирующих организацию и порядок проведения торгов в статьях 447-448 ГК РФ. Согласно ч.5 ст.448 ГК 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 также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

В соответствии со статьей 380 Гражданского Кодекса Российской Федерации - 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 в действующем законодательстве, четко сформулирована и указана правовая сущность задатка - в счет причитающихся по договору платежей другой стороне, в доказательство обеспечения его исполнения, исходя из которой размер обеспечения исполнения принимаемого обязательства (заключения договора на право аренды) не может быть больше самого установленного обязательства – установленной организатором торгов и арендодателем начальной цены предмета торгов (права аренды земельного участка).

Дополнительно учитывая, что вышеуказанный земельный участок – является уже освоенным, полностью заасфальтированным, с расположенной на нем парковочной площадкой, прилагает к действующему торговому комплексу (в подтверждение прилагаю к заявлению фотографии), соответственно установление обеспечения исполнения обязательства (задатка) превышающее в 7 раз по отношению к самому обязательству (начальная цена предмета торгов), которое должно быть исполнено в соответствии действующими нормами законодательства и предметом торгов и порядком их организации и проведения, является прямым ограничением конкуренции количества участников данных торгов, тем самым преследуя цель предоставления права на земельный участок конкретному заявителю (участнику), а также с минимальным повышением начальной цены, что и подтверждается Протоколом о результатах аукциона в электронной форме №А3Э-ОД/19-811 от 06.08.2019г., согласно которого было допущено всего два участника торгов, и сделано всего четыре шага по увеличению начальной цены, в результате чего была увеличена начальная цена предмета торга – права аренды земельным участком с 1079104,51 руб. до 1208597,03 руб., то есть на 129492,52 руб., что для данного местоположения участка и его площади совершенно не соответствует.

Так же в нарушение норм Земельного Кодекса РФ, в аукционной документации не указано на существующее ограничение и обременение выставленного на торги земельного участка – площадь всего предлагаемого земельного участка находится под асфальтовым покрытием, и без его демонтажа, не использованию не пригодна.

УФАС по Московской области, является органом исполнительной власти, осуществляющим регулирование и надзор за порядком проведения торгов на территории Московской области, в рамках своей компетенции, вправе принимать решения о наличии в действия организатора торгов, признаков нарушений при их проведении, вправе выдавать обязательные к исполнению предписания п.31.1 ч.1 ст.23, ч.20 ст.18.1 Закона.

С учетом вышесказанного, на основании ст.18.1, ст. 15, ст. 17 Федерального Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», п.2.5, п.6 аукционной документации (извещение №190619/6987935/01 от 19.06.2019г.), ст.39.11, 39.12 Земельного Кодекса РФ, ст. 380 Гражданского Кодекса РФ,

**ПРОШУ:**

1. Возбудить дело и рассмотреть в порядке ст.18.1 Закона «О защите конкуренции», о нарушении антимонопольного законодательства организатором торгов – Арендодателем Администрацией Одинцовского муниципального района Московской области, и Государственным казенным учреждением Московской области «Региональный центр торгов», признав жалобу заявителя обоснованной, а указанные действия организатора аукциона незаконными.

Для надлежащего и всестороннего рассмотрения настоящей жалобы, на основании ст.ст.43, 45 Закона «О защите конкуренции», для получения всестороннего и полного объема доказательств, ходатайствую об истребовании у организатора торгов - Государственным казенным учреждением Московской области «Региональный центр торгов», у уполномоченного органа - Администрации Одинцовского муниципального района Московской области, у организатора аукциона - Комитет по конкурентной политике Московской области, оператора электронной площадки ООО «РТС-тендер» истребовать всю аукционную документацию, включая поданные заявителями заявки и зарегистрированные заявки (или заверенные их копии), заверенную копию журнала о регистрации заявок на участие в торгах (выписку из него), обязав представить до рассмотрения и жалобы в антимонопольный орган как и возражения (отзыв) на жалобу, согласно п.13 ст.18.1 Закона, возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

2. Признать Уведомление №АЗЭ-ОД/19-811, извещения №190619/6987935/01 от 19.06.2019г. недействительным, нарушающим законодательство.

3. Признать Протокол о результатах аукциона №АЗЭ-ОД/19-811 от 06.08.2019г. недействительным.

4. Внести в адрес уполномоченного органа арендодателя - Администрации Одинцовского муниципального района Московской области, и организатора торгов - Государственному казенному учреждению Московской области «Региональный центр торгов», обязательное к исполнению предписание об устранении нарушений закона.

5. Привлечь должностных лиц Арендодателя - Администрации Одинцовского муниципального района Московской области, Комитета по конкурентной политике Московской области и Государственного казенного учреждения Московской области «Региональный центр торгов», а также иных установленных виновных к административной ответственности по ч.5 ст.7.32.4, ст.14.9 КоАП РФ.

О рассмотрении настоящей жалобы, которое прошу произвести обязательно с моим участием и моего представителя на основании доверенности, прошу Вас заблаговременно известить меня по электронной почте Email: \_\_\_\_\_ и дополнительно проинформировать по указанному

тел./факс \_\_\_\_\_, а также направить копию уведомления по почтовому адресу: \_\_\_\_\_, и иную корреспонденцию.

**Приложения:**

- Извещение №190619/6987935/01 от 19.06.2019г. 4 листа;
- Уведомление №АЗЭ-ОД/19-811 – 10 листов;
- Протокол рассмотрения заявок №АЗЭ-ОД/19-811 от 06.08.2019г. – 3 листа;
- Протокол о результатах аукциона №АЗЭ-ОД/19-811 от 06.08.2019г. – 2 листа;
- Постановление Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 07.06.2019 №2844 – 3 листа;
- фотографии участка и распечатка с сайта Росреестра России информации с публичной кадастровой карты – 4 листа.

09 августа 2019 г.