

,*й1Ш1Ш1^

индивидуальный предприниматель

**Управление Федеральной антимонопольной
службы по СК**

335003, г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 384

Организатор торгов:

<i>Наименование организации:</i>	ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В СТАВРОПОЛЬСКОМ КРАЕ
<i>Адрес:</i>	355002, КРАЙ СТАВРОПОЛЬСКИЙ, Г СТАВРОПОЛЬ, УЛ АРТЕМА, д. 20
<i>Телефон:</i>	8 8652 75-54-47
<i>Факс:</i>	8 8652 95-50-17
<i>Е-таП:</i>	1и26@го8Ш1.ги
<i>Контактное лицо:</i>	парфеевец океана леонидовна

ЖАЛОБА №1

**по извещению о проведении торгов № 100220/0004559/02
по лоту № 1 в рамках ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ**

Организатор аукциона: **ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В СТАВРОПОЛЬСКОМ КРАЕ**
опубликовало извещение о проведении аукциона на право заключения

договоров аренды земельных участков на сайте 10Г§1.80У.Ш (извещение о проведении торгов № 100220/0004559/02) в котором указано:

	<i>Условия проведения торгов</i>
<i>Дата и время начала приема заявок:</i>	12.02.2020 09:00
<i>Дата и время окончания приема заявок:</i>	18.03.2020 18:00
<i>Порядок и место подачи заявок:</i>	Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются организатором аукциона с 12.02.2020 с 9.00 до 18.00 (кроме выходных и праздничных дней), по адресу: г. Ставрополь, ул. Артема, 20, кабинет 207, отдел по распоряжению недвижимым имуществом, земельными участками и организации оценки федерального имущества.
<i>Требования к содержанию и форме заявок:</i>	заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
<i>Порядок проведения аукциона:</i>	Аукцион проводится в следующем порядке: а) аукцион ведет аукционист; б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик земельного участка и начального размера годовой арендной платы за земельный участок, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона; в) участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые они поднимают после оглашения аукционистом начального размера годовой арендной платы за земельный участок каждого очередного размера арендной платы в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этим размером годовой арендной платы за земельный участок; г) каждый последующий размер годовой арендной платы за земельный участок аукционист назначает путем увеличения текущего размера годового арендной платы за земельный участок на «шаг аукциона». После объявления очередного размера годовой арендной платы за земельный участок аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующий размер годовой арендной платы за земельный участок в соответствии с «шагом аукциона»; д) при отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды земельного участка в соответствии с названным аукционистом размером годовой арендной платы за земельный участок, аукционист повторяет этот размер годовой арендной платы за земельный участок 3 раза; Если после троекратного объявления очередного размера годовой арендной платы за земельный участок ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер карточки был назван аукционистом последним; е) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже права на заключение договора аренды на земельный участок, называет размер годовой арендной платы за земельный участок и номер карточки победителя аукциона.
<i>Дата и время проведения аукциона:</i>	24.03.2020 11:00
<i>Место проведения аукциона:</i>	ТУ Росимущества в Ставропольском крае, по адресу: г. Ставрополь, ул. Артема, 20, актовый зал

Лот № 1

Статус: Объявлен

Общая информация по лоту:

<i>Тип торгов:</i>	Аренда
<i>Форма собственности:</i>	Федеральная
<i>Реквизиты решения о проведении торгов:</i>	распоряжение Территориального управления Росимущества в Ставропольском крае от 07.02.2020 № 26-73-р
<i>Кадастровый номер:</i>	26:12:031812:3073
<i>Категория земель:</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования:</i>	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
<i>Страна размещения:</i>	РОССИЯ
<i>Местоположение:</i>	Ставропольский край, Ставрополь г, Биологическая ул, г. Ставрополь, ул.Биологическая, 18
<i>Детальное местоположение:</i>	г. Ставрополь, ул.Биологическая, 18
<i>Площадь (Квадратный метр):</i>	9 097
<i>Описание земельного участка:</i>	
<i>Параметры разрешенного строительства объекта:</i>	указаны в извещении, прикрепленном к публикации
<i>Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:</i>	указаны в извещении, прикрепленном к публикации
<i>Срок аренды:</i>	Лет: 9, месяцев: 0
<i>Предмет торга:</i>	Ежегодная арендная плата
<i>Начальная цена в валюте лота:</i>	310 000 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	2,84 руб.
<i>Шаг аукциона:</i>	9 300
<i>Размер обеспечения:</i>	
<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	1 240 000 руб.
<i>Порядок внесения и возврата задатка:</i>	Порядок внесения и возврата задатка указан в извещении, прикрепленном к публикации
<i>Права на участок, ограничения прав:</i>	Нет
<i>Наличие фотографий:</i>	Нет
<i>Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности:</i>	

*В извещении указано: «ИЗВЕЩЕНИЕ о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка. Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ставропольском крае на основании распоряжения Территориального управления Росимущества в Ставропольском крае от 07.02.2020 № 26-73-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности», проводит торги в форме от открытого аукциона. Организатор аукциона - Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ставропольском крае. Дата и место проведения аукциона: **18.03.2020** года в **11.00** часов по адресу: г. Ставрополь, ул. Артема, 20, актовЫй зал. Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются организатором аукциона с **12.02.2020 с 9.00** до **18.00** (кроме выходных и праздничных дней), по адресу: г. Ставрополь, ул. Артема, 20, кабинет 207, отдел по распоряжению недвижимым имуществом, земельными участками и организации оценки федерального имущества. Дата окончания приема заявок **12.03.2020, 18.00. Предмет аукциона.** Лот № 1. Право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, расположенного по адресу: город Ставрополь, ул. Биологическая, 18, кадастровый номер 26:12:031812:3073,*

площадь 9097 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15), пищевая промышленность (6.4)». Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) - 310 000 руб.. Сумма задатка- 1240000 руб.. Шаг аукциона (3% от начальной цены предмета аукциона) - 9 300 руб.. Границы земельного участка определены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости. Вид права - аренда. Срок аренды - 9 лет».

18.03.2020 г. ИП _____ подала заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей) по Лоту № 1, которую зарегистрировали под номером 2.

При ознакомлении с материалами аукционной документации в период с 18.03.2020 г. по 19.03.2020 г., мне стало известно о нарушении норм действующего законодательства, которое существенно влияет на организацию и проведения аукциона.

На сайте www.10g2b20y.gp в извещении № 100220/0004559/02 опубликована следующая информация: **«Предмет аукциона. Лот № 1.** Право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, расположенного по адресу: город Ставрополь, ул. Биологическая, 18, кадастровый номер 26:12:031812:3073, площадь 9097 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15), пищевая промышленность (6.4)». Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) - 310 000 руб.. Сумма задатка- 1240000 руб.. Шаг аукциона (3% от начальной цены предмета аукциона) - 9 300 руб. 8. Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях: 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений; 2) **не поступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе».** **Порядок проведения аукциона.** Аукцион проводится в следующем порядке: г) каждый последующий размер годовой арендной платы за земельный участок аукционист назначает путем увеличения текущего размера годовой арендной платы за земельный участок на «шаг аукциона». После объявления очередного размера годовой арендной платы за земельный участок аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующий размер годовой арендной платы за земельный участок в соответствии с «шагом аукциона»; д) при отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды земельного участка в соответствии с названным аукционистом размером годовой арендной платы за земельный участок, аукционист повторяет этот размер годовой арендной платы за земельный участок 3 раза... Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, засчитываются в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном порядке договор аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанного договора, не возвращаются».

Следовательно, соблюдение данных требований претендентами является необходимой предпосылкой для признания за ними статуса участников торгов (в соответствии со ст. 449 Гражданского кодекса РФ: «1. Торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в

извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом. 2. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьей 167 настоящего Кодекса»).

Однако, в извещении о проведении торгов № **100220/0004559/02** указано, что срок аренды земельного участка — 9 лет, а предметом торга является **ежегодный платеж, который распределяется и оплачивается поквартально по условиям договора, следовательно оплата в виде задатка в размере 4 лет не соответствует условиям проекта договора**, и порядку формирования максимальной стоимости предметам аукциона, которая должна быть сформирована путем поднятия участниками аукциона «карточки участника» после оглашения аукционистом начального размера годовой арендной платы за земельный участок каждого очередного размера арендной платы, в последующем, увеличенном на 3% «шага аукциона» в размере 9300 руб., **следовательно, торги могут быть признаны недействительными.**

Как указано в проекте договора аренды земельного участка, являющегося Приложением к извещению о проведении торгов № **100220/0004559/02**, договор будет заключен на срок 9 лет с _____ 2020 г. по _____ **2029 г.**».

Кроме того, на сайте yuuuuu.yogegaou.sh в извещении № **100220/0004559/02** опубликован проект договора земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в котором указано: «3.1. Размер арендной платы в расчете на год, определен на основании протокола о результатах аукциона от _____ № _____ и составляет _____ рублей в год (без НДС на основании пункта 2 статьи 146 НК РФ). 3.2. Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен Договор. Изменение размера арендной платы осуществляется Арендодателем в одностороннем порядке, без заключения дополнительных соглашений. 3.3. Сумма внесенного Арендатором задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору. Арендодатель самостоятельно переводит денежные средства с лицевого счета для учета операций со средствами, поступающими во временное распоряжение получателя бюджетных средств (код лицевого счета 05) на лицевой счет администратора доходов бюджета (код лицевого счета 04). Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора, с учетом зачета в счет очередного платежа суммы задатка, внесенной на торгах. ... 3.5. Внесение арендной платы в бюджет осуществляется по Договору отдельным платежным документом за каждый квартал, отдельно по арендной плате и отдельно по пене. Оплата арендной платы одним платежным документом по нескольким договорам не допускается. 4.1. *Арендодатель имеет право:* 4.1.6. Требовать досрочного расторжения Договора при следующих существенных нарушениях условий Договора: - невнесение арендной платы за землю более двух раз подряд по истечении установленного п. 3 Договора срока платежа. 4.1.8. Требовать от Арендатора исполнения условий Договора, в том числе в части уплаты арендной платы и начисленных пеней, в установленные Договором сроки. 5.2. *Арендатор обязан:* 5.2.3.

Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с п. 3 Договора без выставления счетов Арендодателем».

Таким образом, организатором торгов в извещении № 100220/0004559/02 и проекте договора аренды указаны противоречащие сведения, что также создает неопределенность и угрозу введения участников аукциона в заблуждение относительно срока действия заключаемого договора аренды земельного участка.

В соответствии с ч.1 ст. 610 Гражданского кодекса РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Следовательно, срок, на который заключается договор аренды земельного участка, является существенным условием, и должен быть определен соглашением сторон.

Согласование не всех необходимых существенных условий влечет лишь одно правовое последствие - вероятность признания договора незаключенным и, соответственно, не порождающим правовых последствий.

На предложенных организатором торгов условиях, договор между сторонами не может быть заключен, так как впоследствии сделка может быть признана недействительной.

Также, ограничения по допуску к участию в организации аукциона - является неоплата задатка в полном объеме, указанного в извещении № 100220/0004559/02.

При этом единственным претендентом станет участник № 1 — Абазов, который предоставил задаток в размере 1240000 рублей, это арендная плата примерно за 4 года.

Таким образом, организатором торгов допущено нарушение прав возможных претендентов, которые смогут участвовать в аукционе.

Субъекты малого предпринимательского сообщества, которые ведут предпринимательскую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, и пытаются расширить свою предпринимательскую деятельность и обладают недостаточным количеством денежных средств на дату подачи заявки (18.03.2020 г.) ограничиваются в участии в аукционе, а другого способа получения в аренду указанного земельного участка и иных претендентов не имеется.

При этом является незаконными действий организатора аукциона (Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ставропольском крае), указание в извещении о проведении аукциона завышенного размера задатка (1 240 000 рублей) по отношению к размеру начальной годовой цены лота (310 000 рублей).

должно быть совершено в письменной форме. 3. В случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, в частности вследствие несоблюдения правила, установленного пунктом 2 настоящей статьи, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное. 4. Если иное не установлено законом, по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором (статья 429).

Считаю, доводы организатора аукциона «о том факте, что в законодательстве не существует ограничения по сумме задатка, а также на наличие у организатора аукциона прав на возможность установления размера задатка, превышающим размер начальной цены земельного участка либо начальный размер арендной платы по усмотрению и на условиях аукционной документации организатора аукциона», являются несостоятельными и необоснованны действующим законодательством РФ, и подлежат комиссией УФАС РФ отклонению по следующим основаниям.

В соответствии с решением Верховного Суда РФ от 01.07.2013г., оставленного в силе определением Верховного Суда РФ от 24.09.2013г., положения п.6 Правил № 808 об определении задатка в размере не менее 20 процентов начальной цены предмета торгов, назначенной в указанном порядке, не может рассматриваться как допускающее возможность установления задатка в размере, превышающем такую цену.

Предметом задатка может быть только денежная сумма, размер которой определяется договаривающимися сторонами, **но во всех случаях она должна составлять лишь часть суммы платежей**, причитающихся по договору со стороны, выдавшей задаток.

Главной функцией задатка является обеспечение исполнения договорного обязательства.

Выдача и получение задатка побуждают стороны к исполнению договорного обязательства потому, что закон устанавливает правило, согласно которому, если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны, если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, **она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка** (п. 2 ст. 381 ГК РФ). Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное.

Именно потеря задатка одним или возвращение его другим в двойном размере составляют суть обеспечительной функции задатка.

Указанные негативные последствия наступают для стороны обязательства только тогда, когда оно не исполнено по обстоятельствам, за которые эта сторона отвечает.

Если же обязательство, обеспеченное задатком, прекращено по соглашению сторон до начала его исполнения либо вследствие невозможности исполнения по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, задаток подлежит возврату (ч. 1 ст. 381 ГК РФ), что предусматривается ст. 416 Гражданского кодекса РФ.

Несмотря на отсутствие в законодательстве РФ требований к максимальному размеру задатка на участие в аукционе, право организатора

торгов (аукциона) самостоятельно устанавливать размер задатка **не является безусловным и безграничным.**

Размер задатка должен устанавливаться организатором торгов исходя из соображений необходимости и целесообразности.

При этом право организатора аукциона по установлению размера задатка должно быть использовано им добросовестно и с соблюдением положений законодательства о недопущении ограничения конкуренции на товарном рынке.

Установление размера задатка, в разы превышающего начальную цену аукциона, идет в противоречие с целями антимонопольного регулирования, поскольку фактически направлено на ограничение доступа к участию в аукционе.

Таким образом, при определении размера задатка организатор аукциона должен действовать в пределах допустимого в целях расширения возможности физических и юридических лиц в получении прав в отношении государственного или муниципального имущества, исходя из начальной цены аукционной единицы.

Из системного толкования норм Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ вытекает, что для участия в торгах претендент вносит задаток на указанный в извещении о проведении торгов (аукциона) на счет организатора торгов.

В извещении № 100220/0004559/02 указано: «Для участия в аукционе заявители представляют в установленный 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); **4) документы, подтверждающие внесение задатка.** Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке. Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях: 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений; 2) не поступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе».

То есть, законодательством Российской Федерации уже ограничивается круг претендентов на участие в аукционе установлением исчерпывающего перечня оснований, **одним из которых является невнесение суммы задатка на счет организатора торгов (аукциона).**

Установление очень высокого размера задатка, по отношению к начальной цене лота, ограничивает **круг участников аукциона**, что ведет к нарушению прав лиц, желающих принять участие в торгах, **то есть, направлено на ограничение доступа потенциальных участников к участию в аукционе.**

Кроме того, усматривается также злоупотребление правом со стороны организатора торгов,

Согласно ст. 10 Гражданского кодекса РФ не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Таким образом, организатором торгов предоставленное ему право по установлению размера задатка должно быть использовано добросовестно, с соблюдением прав и законных интересов участников торгов (аукциона), **в том числе и субъектов малого и среднего предпринимательства.**

Следовательно, мои доводы (как, участника аукциона, подавшего заявку на аукцион с оплаченным задатком в размере 62 000 рублей (20% от начальной стоимости годовой арендной платы), говорят о незаконности установления организатором аукциона завышенного размера задатка и комиссией У ФАС по СК должны быть признаны обоснованными.

Согласно ст. 1 ПС РФ гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты. Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В Определении СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 1 июля 2016 г. N 305-ЭС16-3457 по делу № А40-117109/2010 указано:

«Таким образом, в настоящем деле на разрешение судов передан вопрос о том, что следует понимать под "начальной ценой продажи" и как исчислять размер задатка применительно к каждой стадии публичного предложения, носящей самостоятельный характер. Принимая обжалуемые судебные акты, суды сочли, что, независимо от цены определенного этапа публичного предложения, задаток необходимо перечислять на специальный счет в размере, исчисленном исходя из цены продажи первого этапа публичного предложения (начальной продажной цены). **Судебная коллегия полагает указанный вывод ошибочным.** Помимо того что задаток в определенной степени обеспечивает исполнение обязательства (статьи 329 и 380 Гражданского кодекса Российской Федерации), его функция состоит еще и в том, что риск потерять соответствующую денежную сумму при отказе от заключения договора (пункт 16 статьи ПО Закона о банкротстве) стимулирует к участию в торгах только тех лиц, которые действительно намерены приобрести имущество, выставленное на торги. При этом законодательное ограничение размера задатка (не более 20% начальной цены продажи предприятия - абзац 10 пункта 8 статьи 110 Закона о банкротстве) направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организаторов торгов, которое может выражаться в установлении необоснованно высокой суммы задатка и, как следствие, вести к снижению привлекательности продаваемого объекта и закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах. Таким образом, существующий баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов применительно к конкретной цене предложения, что обеспечивает последующее максимально полное и скорейшее удовлетворение требований кредиторов. Следовательно, для достижения соответствующих целей необходимо, чтобы размер задатка исчислялся исходя из той цены, которая является начальной продажной на конкретном этапе публичного предложения и на основании которой организатором торгов принимаются заявки от потенциальных покупателей. Расчет задатка исходя из начальной продажной цены аукциона или предшествующих этапов публичного предложения фактически нарушает законодательное ограничение размера задатка и приводит к нелегитимности торгов, поскольку блокирует доступ к участию в них претендентов, способных оплатить в конкурентной борьбе цену текущего этапа. В рассматриваемом же случае размер задатка не только превышал 20% барьер, но и превосходил общую стоимость двух лотов в несколько миллионов раз, что очевидно противоречит как смыслу внесения задатка, так и самой природе поиска покупателя посредством торгов. Как следует из материалов дела, все иные подавшие заявки претенденты (по лоту N 1-9 лиц; по лоту N2-11 лиц), кроме победителя, также не были допущены к участию в торгах в связи с непредставлением задатка в надлежащей сумме. Данное обстоятельство фактически свидетельствует о том, что условия конкурсной документации о размере задатка не были прозрачными и ясными для неопределенного круга лиц. Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен так формулировать содержание сообщения о проведении торгов, чтобы условия таких торгов

являлись доступными и понятными неограниченному кругу лиц, что в итоге способствует увеличению количественного состава участников торгов. Между тем указанная обязанность организатором торгов нарушена. Следует также отметить, что согласно закону победителю торгов сумма задатка не возвращается (абзац 10 пункта 15 статьи 110 Закона о банкротстве). В спорной же ситуации судами установлено (и конкурсный управляющий подтвердил данное обстоятельство в судебном заседании), что обществу сумма задатка в размере 8 302 500 руб. возвращена за вычетом суммы, предложенной в заявке (2 рубля). Следовательно, возвратив сумму задатка (за минусом 2 рублей), организатор торгов тем самым признал, что правовая природа задатка не соответствовала закону. При таких условиях состоявшиеся торги не могут быть признаны легитимными. Кроме того, судебная коллегия обращает внимание и на тот факт, что на торгах реализации подлежало право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, однако распоряжение таким правом согласно пункту 3 статьи 269 Гражданского кодекса РОССИЙСКОЙ Федерации запрещено, что судами первой, апелляционной и кассационной инстанций также не учтено. Поскольку судами допущены существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Соловьевой О.А. в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, обжалуемые судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат частичной отмене. Решение конкурсного управляющего об отказе Соловьевой О.А. в допуске к участию в торгах, а также сами торги и заключенные по их результатам договоры купли-продажи на основании пунктов 12, 15 статьи ПО Закона о банкротстве и статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежат признанию недействительными. Судебные акты в части требований Соловьевой О.А. о признании ее участником и победителем торгов и обязанности конкурсного управляющего заключить с ней договоры купли-продажи земельных участков подлежат оставлению без изменения, поскольку на торгах, признанных недействительными, не может быть выявлен победитель. Кроме того, у организатора торгов (конкурсного управляющего должником) отсутствуют правовые основания оформлять сделку по распоряжению земельным участком, находящимся у должника в постоянном (бессрочном) пользовании. Руководствуясь статьями 291.11-291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации определила: определение Арбитражного суда города Москвы от 30.06.2015, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.08.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.12.2015 по делу БА40-117109/2010 в части отказа в удовлетворении заявления о признании недействительным решения организатора торгов об отказе Соловьевой Оксаны Александровне в допуске к участию в торгах N 522-ОТПП, признании недействительными торгов N 522-ОТПП в части лотов N 1 и N 2 и заключенных по итогам торгов договоров купли-продажи отменить. Признать недействительным решение организатора торгов Юдакова Виктора Владимировича об отказе Соловьевой Оксаны Александровне в допуске к участию в торгах N 522-ОТПП по лоту N 1 и лоту N 2. Признать недействительными торги N 522-ОТПП в части лотов N 1 и N 2, оформленные протоколами по результатам торгов от 30.03.2015 N 522-ОТПП/2/1 и N 522-ОТПП/2/2, и признать недействительными договоры купли-продажи лотов N 1 и N 2, заключенные по итогам торгов N 522-ОТПП между производственным строительско-монтажным кооперативом "Воскресенский" и обществом с ограниченной ответственностью "АвтоДорСтрой". В остальной части обжалуемые судебные акты оставить без изменения».

В данной ситуации размер задатка в несколько раз (4) превышает цену лота, что противоречит смыслу самих торгов (аукциона) и целям задатка.

Из-за невнесения чрезмерно завышенной суммы задатка, я не буду допущена к участию в аукционе, а это значит, что условия аукциона не были прозрачными и конкурентными.

При этом необходимо учитывать позицию ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», ГК РФ, ЗК РФ, согласно которой при проведении торгов (аукциона) размер задатка должен соответствовать целям антимонопольного законодательства. В частности, при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Так, например Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа в Постановлении от 20 мая 2013 г. № Ф03-829/2013 по делу N А59-2031/2012 указал: «Понятие задатка дано в статье 380 Гражданского кодекса Российской Федерации,

согласно которой под задатком понимается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счёт причитающихся с неё по договору платежей другой стороне. Таким образом, при определении размера задатка организатор аукциона должен действовать в пределах допустимого в целях расширения возможности физических и юридических лиц в получении прав в отношении государственного или муниципального имущества, исходя из начальной цены аукционной единицы. Жалобы хозяйствующих субъектов на ограничение их возможностей в получении прав в отношении государственного или муниципального имущества путем установления необоснованно высокой величины суммы задатка являются достаточным основанием для признания действий организатора торгов нарушающими прямые запреты, установленные статьей 17 Закона о защите конкуренции».

Таким образом, установление размера задатка, в разы превышающего начальную цену аукциона, идет в противоречие с целями антимонопольного регулирования, поскольку фактически направлено на ограничение доступа к участию в аукционе.

В решении Московского УФАС России по делу № 1-17-862/77-16 о нарушении антимонопольного законодательства от 28.07.2016 г. указано: «Комиссия пришла к выводу, что размер задатка для участия в Аукционе в значительной мере превышает стоимость аренды объекта на всем периоде действия договора, указанную в пункте 4 извещения о проведении Аукциона. На основании анализа протокола № 1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 231115/5763354/01 от 15.12.2015 представляется возможным сделать вывод о том, что установление задатка в размере 20 000 000 рублей 00 копеек создает необоснованное препятствие для участия в Аукционе, тем самым ограничивает круг лиц, способных участвовать в Аукционе, поскольку причиной признания торгов несостоявшимися послужило отклонение заявок иных участников аукциона, ввиду неперечисления требуемого размера задатка. Отсутствие законодательно закрепленного размера задатка на участие в торгах, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным учреждениям, не освобождает организатора торгов от обязанности при формировании аукционной документации соблюдать иные требования действующего законодательства и в любом случае не должно приводить к ограничению круга участников. При этом, объективная необходимость в установлении Организатором торгов задатка в ранее названном размере, последним не доказана. Так, в настоящем случае, Организатор торгов, установив требование о внесении задатка в размере 20 000 000 рублей 00 копеек, который значительно превышает начальную максимальную цену договора, делает фактически невозможным участие в торгах лиц, имеющих возможность исполнить финансовые обязательства по предполагаемому договору аренды. Однако, в силу установленного в документации размера задатка, не имеют возможность участвовать в Аукционе. Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. В силу пункта 1 статьи 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, при определении размера задатка организатор аукциона должен действовать в пределах допустимого в целях расширения возможности физических и юридических лиц в получении прав в отношении ставки годовой арендной платы. При этом, задаток, устанавливаемый Организатором торгов, несет в себе не только функции обеспечения платежа, но и функцию обеспечения самого обязательства, то есть задаток на участие в торгах служит для Организатора торгов гарантией того, что лицо внесшее задаток, в случае своей победы, не уклонится от заключения договора. Установление размера задатка, в разы превышающего начальную

цену аукциона, входит в противоречие с целями антимонопольного регулирования, поскольку фактически направлено на ограничение доступа к участию в аукционе. Одновременно, Комиссия отмечает, что в соответствии со статьей 48 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае: 1) отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии); 2) ликвидации юридического лица - единственного ответчика по делу; 3) смерти физического лица - единственного ответчика по делу; 4) наличия вступившего в силу решения антимонопольного органа об установлении факта нарушения антимонопольного законодательства в отношении рассматриваемых комиссией действий (бездействия); 5) истечения срока давности, предусмотренного статьей 41.1 настоящего Федерального закона. Вместе с тем, изложенные в статье 48 Закона о защите конкуренции случаи прекращения неприменимы к рассматриваемому делу о нарушении антимонопольного законодательства. В связи с чем, у Комиссии отсутствуют правовые и фактические основания для прекращения дела дело № 1-17-862/77-16 о нарушении антимонопольного законодательства. На основании вышеуказанных обстоятельств, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ответчика нарушений требований части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении Аукциона. Руководствуясь статьей 23, статьей 39, статьей 40, частями 1-3 статьи 41, статьей 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия РЕШИЛА: 1. Признать ГБУК г. Москвы «ГМЗ Царицыно» (115569, Москва, ул. Дольская, д. 1) части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды движимого имущества - нестационарного торгового объекта, закрепленного за ГБУК г. Москвы «ГМЗ Царицыно» на праве оперативного управления (реестровый № 231115/5763354/01), ввиду установления требования о внесении участниками Аукциона задатка в размере 20 000 000, 00 руб., ограничивающего возможность участия в торгах. 2. Обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений ГБУК г. Москвы «ГМЗ Царицыно» (115569, Москва, ул. Дольская, д. 1) не выдавать, так как по результатам Аукциона заключен договор от 28.12.2015 № 120/15».

В решении Московского УФАС России по делу № 1-00-282/77-17 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров от 25.01.2017 Г. указано:

«Таким образом, ГУЛ «Московский метрополитен» при разработке аукционной документации самостоятельно установило размер обеспечения заявки и сформировало предмет Аукциона. Исходя из вышеизложенного, Департаментом города Москвы по конкурентной политике заявлено ходатайство о привлечении в качестве ответчика по данному делу - ГУЛ «Московский метрополитен». 30.12.2016 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) Организатором торгов размещено извещение о проведении Аукциона. В соответствии с извещением о проведении Аукциона дата окончания подачи заявок - 02.02.2017, дата проведения Аукциона - 06.02.2017. В ходе заседания Комиссия установила следующее. В тексте жалобы Заявитель указывает на невозможность подачи заявки на участие в связи с большой суммой обеспечения заявки на участие в Аукционе и указывает на неправомерное объединение в один лот нескольких нестационарных торговых объектов. Согласно извещению о проведении Аукциона, объектом торгов является осуществление торговой деятельности в нестационарных торговых объектах вида: «Киоск», «Павильон» по адресам: г. Москва, станции «Беговая», «Пролетарская», «Алтуфьево», «Дмитровская», «Менделеевская», «Тушинская», «Третьяковская», «Бибирево», «Отрадное», «Китай-город», «Царицыно», «Тимирязевская», «Октябрьское поле», «Сходненская», «Крылатское», «Кузьминки», «Коломенская» (далее - Объект) общей площадью 696,38 кв.м. В соответствии с подпунктом 9(1).1 пункта 9(1) Порядка в случае размещения нестационарного торгового объекта в зданиях, строениях, сооружениях и на земельных участках, переданных предприятию (далее - объекты метрополитена) начальная цена аукциона определяется исходя из площади нестационарного торгового объекта и фиксированной ежемесячной минимальной платы за 1 кв. м площади нестационарного торгового объекта, установленной в зависимости от показателя среднемесячного пассажиропотока по пропускным пунктам объекта метрополитена за 12 месяцев, предшествующих дате направления аукционной документации на согласование в Департамент транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Москвы, в размерах указанных в подпунктах 9(1).1.1 - 9(1).2.3 Порядка. Начальная (минимальная) цена аукциона № 301216/0336103/01 составляет 5 942 585,00 рублей. Сумма задатка в размере 20 % от начальной (минимальной) цены аукциона за весь период

срока действия договора (5 лет) составляет -71 311 020,00 (семьдесят семь миллионов шестьсот двадцать две тысячи девятьсот семьдесят два рубля) 00 коп. Согласно пункту 22 Порядка, участие в электронном аукционе возможно при наличии на счете заявителя, предназначенном для проведения операций по обеспечению участия в аукционах, денежных средств, в отношении которых не осуществлено блокирование операций по счету оператором электронной площадки, в размере не менее суммы задатка на участие в аукционе, предусмотренной документацией об аукционе. В соответствии с пунктом 10.2 Аукционной документации задаток вносится единым платежом на расчетный счет заявителя, открытый при регистрации на электронной площадке. Задаток победителя аукциона засчитывается в счет исполнения обязательств по договору на осуществление торговой деятельности (оказание услуг) в нестационарном торговом объекте. Вместе с тем, как указано выше, в соответствии с извещением о проведении Аукциона начальная (минимальная) цена договора (цена лота) (с учетом налога на добавленную стоимость) - начальная ставка ежемесячной арендной платы - 5 942 585,00 рублей. При этом, срок действия договора аренды составляет 5 лет. Согласно пункту 10.2.2 Аукционной документации в случае, если размер задатка превышает размер ежемесячной платы, устанавливаемой на основании протокола о результатах аукциона на размещение нестационарных торговых объектов, определенной по итогам открытого аукциона, сумма, превышающая размер оплаты, возвращается на счет победителя открытого аукциона. Также, в соответствии с пунктом 10.2 Аукционной документации задаток для участия в открытом аукционе служит обеспечением исполнения обязательства победителя открытого аукциона по заключению договора и вносится единым платежом на расчетный счет Заявителя, открытый при регистрации на электронной площадке. Таким образом, задаток возвращается победителю Аукциона за вычетом ежемесячной арендной платы. При этом, Аукционной документацией также предусмотрено обеспечение исполнения договора. Способы и размер обеспечения исполнения обязательств организацией регламентирован пунктом 5 проекта договора Аукционной документации. На основании пунктов 5.1.1 и 5.1.2 проекта договора Аукционной документации победитель аукциона по своему выбору предоставляет Метрополитену один из следующих способов их обеспечения: банковской гарантии и путем внесения денежных средств на расчетный счет Метрополитена в размере шестикратной ежемесячной Платы в отношении всех Объектов, определенной на основании результатов аукциона. Анализ вышеуказанных норм Аукционной документации позволяет сделать вывод о необоснованности требования о предоставлении задатков в размере 71311 020,00 рублей при участии в аукционе, так как Аукционной документацией предусмотрен возврат суммы денежных средств участника торгов, внесенной в качестве задатка (за вычетом ежемесячной арендной платы, т.е. 5 942 585,00 рублей). Учитывая, что Аукционной документацией предусмотрена также возможность предоставления участником обеспечения исполнения договора, установление такого размера задатка является мерой, направленной на ограничение круга лиц. Следует также отметить, что предметом торгов являются 127 объектов, расположенные на 17 станциях метро, площадь каждого составляет от 3,3 до 11,4 кв.м. При этом ГУЛ «Московский метрополитен» не представлено обоснование необходимости объединения в один лот такого количества объектов, расположенных на разных станциях метро и сильно отличающихся друг от друга по площади. Нестационарные торговые объекты могут представлять, и, очевидно, представляют, интерес для субъектов малого предпринимательства, для которых рассматриваемые требования являются барьером для участия в торговых процедурах. Следует также отметить, что в аукционах, ранее проведенных Инициатором торгов (№ 300316/0336103/01) и сформированных по принципу «один лот — один нестационарный торговый объект» (киоск, павильон) по каждому из представленных лотов было подано от 10 до 77 заявок участников, что обеспечило конкуренцию среди участников аукционов и увеличение цены аукциона на сотни процентов. В данном случае, такого эффекта может не наблюдаться. Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. **Таким образом, установление задатка в таком размере, которое в частности могло быть следствием необоснованного укрупнения лота, создает препятствие потенциальным участникам для участия в аукционе, тем самым ограничивает круг лиц, способных участвовать в аукционе. При этом, объективная необходимость в установлении вышеуказанных требований Инициатором торгов не доказана.** Под конкуренцией понимается 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 (пункт 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции). Частью 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) установлены пределы осуществления гражданских прав. Повышенные требования к потенциальным контрагентам должны иметь именно объективное обоснование, соответствовать законодательно закрепленному принципу равенства участников гражданских правоотношений, установленному части 1 статьи 1 ГК РФ и не должны приводить к необоснованному сокращению количества участников закупочной процедуры (торгов). Как отмечено в постановлении Арбитражного суда Московского округа от 17.09.2015 по делу № А40-195614/14, действующим законодательством не запрещена

конкретизация того или иного требования закона, однако любое отступление от названных требований должно иметь под собой объективную документально подтвержденную необходимость. Так, в настоящем случае, Инициатор торгов, установив требование о внесении задатка в размере 71 311 020 рублей при участии в Аукционе № 301216/0336103/01, который значительно превышает начальную максимальную цену договора, делает фактически невозможным участие в торгах лиц, имеющих возможность исполнить финансовые обязательства по предполагаемому договору аренды, однако, в силу установленного в документации размера задатка, не имеют возможность участвовать в аукционе. На заседании Комиссии представители предприятия указывали, что подобным образом укрупнив лот, Инициатор торгов пытался обеспечить права всех заинтересованных лиц: как субъектов малого предпринимательства, так и крупных игроков рынка, заинтересованных в получении столь большого количества площадей. **Вместе с тем, Комиссия пришла к выводу, что Инициатор торгов в рассматриваемом случае учел интересы не всех заинтересованных лиц, а исключительно тех лиц, которые могут оплатить задаток, размер которого в 12 раз превышает размер ежемесячной арендной платы (71 311 020,00 рублей). Размер задатка, в разы превышающего начальную цену аукциона, входит в противоречие с целями антимонопольного регулирования, поскольку в рассматриваемом случае фактически направлен на ограничение доступа к участию в аукционе.** Желание предприятия подобным образом распоряжаться предоставленными правами, его усмотрение, основанное на статусе более сильного и значимого субъекта правоотношений, от воли которого зависят интересы иных лиц, в качестве объективных оснований для предъявления рассматриваемых требований рассматриваться не могут. Поскольку к числу признаков, ограничивающих конкуренцию, отнесено, кроме прочего, сокращение количества хозяйствующих субъектов, а в рассматриваемом случае установлено, что при проведении торгов были созданы условия, способствующие сокращению количества участников, и одновременно, созданы преимущественные условия иным хозяйствующим субъектам в доступе на торги и к государственному имуществу, довод предприятия об отсутствии ограничения конкуренции является необоснованным. Ввиду вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях Инициатора торгов нарушений требований части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении Аукциона. Кроме того, Комиссия указывает, что перечень конкретных нарушений, установленных пунктами 1-4 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, не является исчерпывающим. Это означает, в частности, что частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлены общие универсальные запреты на любые действия при проведении торгов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции и антимонопольный орган вправе установить нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, не квалифицируя при этом нарушение конкретного пункта упомянутой нормы, учитывая наличие в рассматриваемой норме оборота «в том числе». Такое толкование в полной мере отвечает разъяснениям, содержащимся в абзаце 3 пункта 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» (далее — постановление Пленума № 30): суд или антимонопольный орган вправе признать нарушением антимонопольного законодательства и иные действия (бездействие), кроме установленных частью 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, поскольку приведенный в названной части перечень не является исчерпывающим. Приведенные разъяснения посвящены статье 10 Закона о защите конкуренции, однако правовой подход применим и в рассматриваемом случае, поскольку диспозиция части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции имеет формальную конструкцию с открытым перечнем запретов, равно как и часть 1 статьи 10 названного закона за счет употребления оборотов «являются или могут являться», «приводят или могут привести», «в том числе». **Согласно статьи 10 Конституции Российской Федерации государственная власть в Российской Федерации осуществляется на основе разделения на законодательную, исполнительную и судебную. Органы законодательной, исполнительной и судебной власти самостоятельны. Антимонопольный контроль хозяйственной деятельности делегирован антимонопольным органам. Названный контроль предполагает оценку антимонопольным органом действий субъекта на предмет их соответствия специальным требованиям и нормам, носящим публично-правовой характер, в частности Закона о защите конкуренции.** В пользу такого подхода (в том числе о первичности контроля именно со стороны антимонопольного органа в спорах, связанных с применением законодательства о защите конкуренции) свидетельствует толкование, содержащееся в п. 20 постановления Пленума № 30. **Ненормативные правовые акты антимонопольного органа (решения, предписания), как принятые в установленном порядке уполномоченным государственным органом в пределах законной компетенции, являются обязательными, поскольку их неисполнение обеспечивается силой государственного принуждения и они исходят от уполномоченной государственной инстанции.** На основании изложенного, Комиссия усматривает в действиях Организатора торгов части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции. Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции РЕШИЛА: Признать жалобу Заявителя на действия Инициатора торгов при проведении Аукциона обоснованной. Признать в действиях Инициатора торгов нарушение пункта 2 части 1 Закона о закупках и части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции. Выдать Инициатору

торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений. Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия».

Данная позиция подтверждается материалами судебной практики: Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.05.2013г. № Ф03-829/2013, Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда РФ от 04.09.2015г. по делу № А59-3590/2014.

Таким образом, определение размера задатка не должно быть необоснованно высоким, в том числе в разы превышать начальную цену торгов.

Кроме того, рассматриваемые действия организатора аукциона и руководителя ТУ Росимущества в Ставропольском крае А.А. Крышка (который подписал распоряжение от 07.02.2020 г. № 26-73-р) свидетельствуют о ненадлежащем отношении этих лиц к исполнению своих публично-правовых обязанностей, к формальным требованиям публичного права, что существенно создают угрозу охраняемым общественным отношениям в области действующего законодательства, **препятствуют обеспечению легитимности торгов (аукциона) и ограничивают конкуренцию возможных участников аукциона.**

В статье 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» указано: «1. Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются: 1) введение ограничений в отношении создания хозяйствующих субъектов в какой-либо сфере деятельности, а также установление запретов или введение ограничений в отношении осуществления отдельных видов деятельности или производства определенных видов товаров; 2) необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам; 3) установление запретов или введение ограничений в отношении свободного перемещения товаров в Российской Федерации, иных ограничений прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров; 4) дача хозяйствующим субъектам указаний о первоочередных поставках товаров для определенной категории покупателей (заказчиков) или о заключении в приоритетном порядке договоров; 5) установление для приобретателей товаров ограничений выбора хозяйствующих субъектов, которые предоставляют такие товары; 6) предоставление хозяйствующему субъекту доступа к информации в приоритетном порядке; 7) предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 настоящего Федерального закона; 8) создание дискриминационных условий; 9) установление и (или) взимание не предусмотренных законодательством Российской Федерации платежей при предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных или муниципальных услуг; 10) дача хозяйствующим субъектам указаний о

приобретении товара, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;__11) непринятие мер по преобразованию или ликвидации унитарного предприятия, осуществляющего деятельность на товарном рынке, находящемся в состоянии конкуренции, либо создание унитарного предприятия, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.__2. Запрещается наделение органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления полномочиями, осуществление которых приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением случаев, установленных федеральными законами._3. Запрещается совмещение функций федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, иных органов власти, органов местного самоуправления и функций хозяйствующих субъектов, за исключением случаев, установленных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, а также наделение хозяйствующих субъектов функциями и правами указанных органов, в том числе функциями и правами органов государственного контроля и надзора, если иное не установлено Федеральным законом от 30 октября 2007 года N 238-ФЗ "О Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта", Федеральным законом от 1 декабря 2007 года N 317-ФЗ "О Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом" и Федеральным законом "О Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос"».

В соответствии со статей 17 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции»: «1. При проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: 1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации; 2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом; 3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений; 4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений. 2. Наряду с установленными частью 1 настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений, если организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений. 3. Наряду с установленными частями 1 и 2 настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается ограничение конкуренции между участниками торгов, участниками запроса котировок, участниками

запроса предложений путем включения в состав лотов товаров, работ, услуг, технологически и функционально не связанных с товарами, работами, услугами, поставки, выполнение, оказание которых являются предметом торгов, запроса котировок, запроса предложений. 4. Нарушение правил, установленных настоящей статьей, является основанием для признания судом соответствующих торгов, запроса котировок, запроса предложений и заключенных по результатам таких торгов, запроса котировок, запроса предложений сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа. Антимонопольный орган в соответствии с настоящей частью вправе обратиться в суд с иском о признании торгов, запроса котировок, запроса предложений и заключенных по результатам таких торгов, запроса котировок, запроса предложений сделок недействительными при условии, что проведение таких торгов, запроса котировок, запроса предложений является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. 5. Положения части 1 настоящей статьи распространяются в том числе на все закупки товаров, работ, услуг, осуществляемые в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

Таким образом, организатором торгов допущены нарушения ст. 15, 17 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выразившиеся в установлении завышенного размера задатка по отношению к начальной цене лота, а также в допущении противоречивых данных, содержащихся в извещении и в аукционной документации.

При этом при формировании аукционной документации и принятии распоряжения № 26-73-р от 07.02.2020 г. организатор и руководитель организатора аукциона не учитывали вид разрешенного использования земельного участка, который фактически относится к субъектам хозяйственной деятельности (т.е. субъектам малого и среднего предпринимательства), а не относится к физическим лицам, которые в принципе не имеют права участвовать в указанном аукционе по цели вида разрешенного использования земельного участка: «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15), пищевая промышленность (6.4)».

При этом субъекты малого и среднего предпринимательства у которых одновременно на момент подачи заявки отсутствуют денежные средства в размере 1240000 рублей, не имеют возможности принять участия в аукционе.

Организатор аукциона не учитывал того факта, что основная задача законодательства, устанавливающего порядок проведения торгов (аукциона), состоит в том, чтобы обеспечить максимально широкий круг участников аукциона и определить максимальную годовую цену предмета Лота по результатам торгов, в том числе и соблюдения порядка проведения аукциона, указанного в извещении в следующих абзацах: «аукцион проводится в следующем порядке: в) участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые они поднимают после оглашения аукционистом начального размера годовой арендной платы за земельный участок каждого очередного размера арендной платы в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этим размером годовой арендной платы за земельный участок; г) каждый последующий размер годовой арендной платы за

земельный участок аукционист назначает путем увеличения текущего размера годового арендной платы за земельный участок на «шаг аукциона». После объявления очередного размера годовой арендной платы за земельный участок аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующий размер годовой арендной платы за земельный участок в соответствии с «шагом аукциона»; д) при отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды земельного участка в соответствии с названным аукционистом размером годовой арендной платы за земельный участок, аукционист повторяет этот размер годовой арендной платы за земельный участок 3 раза; Если после троекратного объявления очередного размера годовой арендной платы за земельный участок ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер карточки был назван аукционистом последним; е) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже права на заключение договора аренды на земельный участок, называет размер годовой арендной платы за земельный участок и номер карточки победителя аукциона».

Учитывая вышеизложенное, действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ставропольском крае **являются неправомерными**, т.к. организатор аукциона целенаправленно необоснованно ограничил доступ субъектов малого и среднего предпринимательства и социально ориентированных организаций к участию в аукционе, **что свидетельствует о первоначальном признаке нарушения антимонопольного законодательства.**

Также мной были обнаружены следующие нарушения.

Организатор аукциона опубликовал на сайте log1.50y.gi - **извещение о проведении торгов № 100220/0004559/02, в котором имеется проект договора аренды и акт, который будет заключен по результатам торгов.**

В этих документах указано: «4.2. *Арендодатель обязан:* 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора. 4.2.2. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный Договором. 5.1.3. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда: - Арендодатель создает препятствия в использование Участка; - предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие их использованию, о которых Арендатор не знал на момент заключения Договора и которые не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка при заключении Договора; - если Участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для его использования в соответствии с п. 1.1. Договора... Приемкой по настоящему Акту Участка Арендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующем осуществлению пользования Участком в соответствии с Договором».

В соответствии со ст. 448 ГК РФ указано: «1. Аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели. 2. Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене».

В решении Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по делу №14-18.1-2016 от 15.02.2016 года указано: «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» (Приложение).

При ознакомлении с публичной кадастровой картой и космическими снимками е5п, мной был обнаружен тот факт, что на выставленном в аренду земельном участке с кадастровым номером 26:12:031812:3073, площадь 9097 кв.м. расположены: здания, строения и сооружения, которые согласно извещению № 100220/0004559/02 не были указаны в аукционной документации (Приложение).

В данном случае имеются существенные ограничения в предоставлении земельного участка в аренду путем проведения аукциона, в части наличия строений на территории предоставляемого земельного участка, а также в извещении указана недостоверная информация о наличии существующих фактических обременений и ограничений, что является нарушением ч. 2 ст. 448 ГК РФ (извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене).

Также надо помнить о том факте, что в случае обнаружения объектов недвижимости, при подписании договора аренды и акта приема передачи Арендатор может воспользоваться правом предусмотренном в пункте 2 ст. 381 ГК РФ: «если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка (п. 2 ст. 381 ГК РФ), т.е. следовательно, организатор должен участнику аукциона уплатить двойную сумму задатка в размере 2 480 000 рублей, т.е. такие действия организатора аукциона не соответствуют действующему законодательству и говорят о коррупции в данной ситуации, т.к. эти факты неоднократно повторяются (например, по земельным участкам 26:23:140216:16 и 26:23:140216:17 по лотам №1, № 2 по извещению №110116/0004559/01), и, следовательно, нарушают имущественные интересы бюджета Ставропольского края.

Организатор аукциона опубликовал на сайте gog§1.§ou.ги - извещение о проведении торгов № 100220/0004559/02 и проект договора аренды, который будет заключен по результатам торгов, который существенно противоречит позиции пункта 7 статьи 448 ГК РФ, и вводит в заблуждение претендентов аукциона в части возможности передачи

(уступки, субаренды) прав по заключаемому договору путем проведения аукциона.

В соответствии с пунктом 2 статьи 22 Земельного кодекса РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 Земельного кодекса РФ, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом РФ.

Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ), вступившим в силу с 01.03.2015 г., предусмотрено предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на торгах за исключением закрытого перечня случаев.

Согласно статьям 39.3 и 39.6 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Федеральным законом от 08.03.2015 N 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" внесены изменения в статью 448 Гражданского кодекса РФ, вступившие в силу 01.06.2015 г.

Пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

Пунктом 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ установлено, арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, участников свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, которым земельные участки предоставлены в аренду без проведения торгов для реализации договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2014 года N 377-ФЗ "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя", а также субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Пунктом 2 статьи 3 Гражданского кодекса РФ регламентировано, что нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать Гражданскому кодексу РФ.

Таким образом, норма пункта 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ не должна входить в противоречие с пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ

В составе аукционной документации организатором торгов приложен проект Договора аренды земельного участка, в котором указано: «3.4. В случае передачи Участка в субаренду ответственность за своевременную оплату по Договору и за соблюдение условий договора аренды перед Арендодателем несет Арендатор...5.3. Арендатор не вправе'.-5.3.1. Передавать Участок в субаренду, арендные права в залог, без письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязан для получения согласия Арендодателя о совершении сделок с правом аренды представить Арендодателю соответствующие документы для их экспертизы... 9.1. Договор субаренды Участка, в случае заключения на срок 1 год и более, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю (его территориальных органах) и направляются Арендодателю для последующего учета. 9.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора».

Из системного толкования норм Гражданского кодекса РФ вытекает вывод о том, что п. 3.4, 5.3, 9.1, 9.2 проекта договора аренды по извещению № **100220/0004559/02 не соответствует обязательным Требованиям Ч. 7 Ст. 448 ГК РФ**, в которой указано: «...если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов **не вправе уступать права** (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом».

С 1 июня 2015 г. Арендатор **не имеет право** в пределах срока действия Договор: сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, в том числе в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, следовательно, организатор аукциона незаконным образом производит расширение прав Арендатора, при этом неважно согласие на это Арендодателя, по договорам, заключенным **по итогам торгов**.

Следовательно, проведение аукциона в форме, изложенной в извещении существенно, нарушает императивную норму материального права, закрепленную пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ.

На основании изложенного можно сделать вывод, что распоряжение Территориального управления Росимущества в Ставропольском крае от 07.02.2020 № 26-73-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности», и проект договора аренды земельного участка **противоречат нормам Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ**.

В данном случае существенным условием заключения договора аренды, является ограничение прав Арендатора в части того, что победитель торгов (аукциона) не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора, следовательно, обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, что является основным условием, для обеспечения выполнения условий заключенного договора аренды земельного участка и дополнительным условием для обеспечения обязательств по договору.

Учитывая вышеизложенное, пункты 3.4, 5.3, 9.1,

9.2 **Проекта** договора аренды противоречат действующему законодательству (**ч. 7 ст. 448 ГК РФ**) **и немотивированно и незаконным образом расширяют права Арендатора (победитель торгов (аукциона) (а именно: уступать права (за исключением требований по денежному обязательству), осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора, передавать права в субаренду) (с учетом единственного претендента на аукционе - Абазова (который оплатил завышенный задаток в размере 1240000 рублей), может говорить о незаконности предоставления преференций со стороны организатора аукциона победителю (участнику) аукциона, которые не основаны на законе.**

В данном случае из проекта договора аренды должны быть Комиссией УФ АС по СК исключены следующие пункты: 3.4, 5.3, 9.1, У.2., выставляемого земельного участка по лоту № 1 и должен быть добавлен пункт: «...Арендатор не имеет право: - в пределах срока действия Договора сдавать Участок в субаренду, уступать права (за исключением требований по денежному обязательству), осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, в том числе в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив», ИЛИ КЗ.К указано В аналогичном договоре по извещениям размещенными, на сайте «10Г§1.§0У.Ш»: «Арендатор Участка не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права Участка в залог, вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, передавать земельный участок в субаренду», или как указано в извещениях Комитета имущественных и земельных отношений администрации Шпаковского муниципального района Ставропольского края в проекте договора: «4.4.18.Арендатор не имеет права сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам».

На основании изложенного, согласно Земельному Кодексу РФ, ГК РФ, ФЗ «О защите конкуренции», ПРОШУ ВАС:

1. Признать жалобу ИП (как, субъекта малого предпринимательства и участника аукциона под номером 2 от 18.03.2020 г.)

на действия организатора аукциона Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом В Ставропольском крае при организации аукциона *по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по извещению № 100220/0004559/02* обоснованной.

2. Приостановить аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению № 100220/0004559/02 по Лоту № 1.

3. Исключить из проекта договора пункты: 3.4, 5.3, 9.1, 9.2, выставляемого земельного участка по лоту № 1 и добавить пункт в соответствии с требованиями пункта 7 ст. 448 ГК РФ.

4. Аннулировать аукционную документацию по организации и по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по извещению № 100220/0004559/02 по Лоту № 1.

Приложение:

1. копия извещения о проведении торгов № 100220/0004559/02 - на 3 листах;
2. распечатка космических снимков есп земельного участка 26:12:031812:3073 из публичной кадастровой карты по состоянию на 18.03.2020 г. - на 2 листах;
3. решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по делу №14-18.1-2016 от 15.02.2016 г. - на 4 листах;
4. копия решения Московского УФАС России по делу № 1-17-862/77-16 от 28.07.2016 г. - на 4 листах;
5. копия решения Московского УФАС России по делу № 1-00-282/77-17 от 25.01.2017 г. - 6 листах.

Индивидуальный предприниматель

19.03.2020 г.