

ЖАЛОБА

На официальном сайте на сайтах www.torgi.gov.ru муниципальное казенное учреждение «Местная администрация Прохладненского муниципального района разместила сообщение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, государственная собственность на которых не разграничена. На данный аукцион было выставлено три участка, мною в соответствии с требованиями закона и аукционной документации было подано заявок на два лота, в установленные сроки.

ЛОТ №1 - земельный участок, расположенный в границах земель муниципального образования с.п. Алтуд; кадастровый номер земельного участка - 07:04:0000000:2193; площадь земельного участка - 2 985 406 кв.м.; категория земель - земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование - сельскохозяйственное использование. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) 998 169 (Девятьсот девяносто восемь тысяч сто шестьдесят девять) рублей 00 копеек. Размер задатка – 998 169 (Девятьсот девяносто восемь тысяч сто шестьдесят девять) рублей 00 копеек (100 % начальной цены предмета аукциона).

ЛОТ №2 - земельный участок, расположенный в границах земель муниципального образования с.п. Алтуд; кадастровый номер земельного участка - 07:04:0000000:2194; площадь земельного участка – 3 869 546 кв.м.; категория земель - земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование – сельскохозяйственное использование. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) 1 280 820 (Один миллион двести восемьдесят тысяч восемьсот двадцать) рублей 00 копеек. Величина повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») - 3% или 38 424 (Тридцать восемь тысяч четыреста двадцать четыре) рубля 60 копеек. Размер задатка – 1 280 820 (Один миллион двести восемьдесят тысяч восемьсот двадцать) рублей 00 копеек (100 % от начальной цены предмета аукциона).

ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ организатор торгов обозначил условия, при которых заявитель не допускается к участию в аукционе, а именно:

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;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

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.

Считаю, что организатор торгов намеренно создал условия при которых ограничил круг лиц для подачи заявки на участие в аукционе, а именно: 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.

Согласно ст. 1 ГК 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 соответствии с ч.1, 2 ст. 17 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Наряду с установленными частью 1 настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, если организаторами или заказчиками торгов, запроса котировок являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок.

Таким образом, организатором торгов допущены нарушения ст. 17 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», подпункта «ж» пункта 8 Правил № 808, выразившиеся в установлении завышенного размера задатка по отношению к начальной цене лота, а также в допущении противоречивых данных, содержащихся в извещении и аукционной документации, а также в не указании в извещении перечня документов, представляемых претендентами для участия в торгах.

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, выдавшая задаток, он остается у другой стороны, а если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка (п. 2 ст. 381 ГК РФ). 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, что предусматривается ст. 416 Гражданского кодекса РФ.

Установление задатка в размере ста процентов от начальной цены аукциона 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 не перечисления 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.

Законодательное ограничение размера задатка 20-ю процентами от начальной цены направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организаторов торгов, чтобы они не могли установить необоснованно высокую сумму и закрыть потенциальным покупателям доступ к торгам. Баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов, считает эконом коллегия ВС. Расчет задатка исходя из начальной продажной цены аукциона или предшествующих этапов публичного предложения фактически нарушает законодательное ограничение размера задатка и приводит к не легитимности торгов, поскольку блокирует доступ к участию в них претендентов, способных оплатить в конкурентной борьбе цену текущего этапа существует императивное указание на то, что задаток не может превышать 20% от начальной цены. Но это указание существует для торгов по принципу «на повышение» Что такое аукцион на повышение:

Под аукционом на повышение на право заключить договор понимается процедура закупки, при которой Заказчик или Организатор определяют победителя, предложившего наиболее высокую цену.

Процедура аукциона проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора Участниками закупки, которые допущены Заказчиком или Организатором и признанные участниками аукциона.

Подача ценовых предложений в ходе проведения аукциона производится неоднократно.

Так, в настоящем случае, Организатор торгов, установив требование о внесении задатка в размере, 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 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.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»

ПРОШУ:

Прошу проверить законность в действиях организатора торгов