

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 задатка в размере 95% от начальной цены торгов 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.

2. Организатор аукциона опубликовал на сайте <https://torgi.gov.ru> - извещение о проведении торгов №21000010820000000041, в котором имеется проект договора аренды, который будет заключен по результатам торгов.

В представленном проекте договора аренды земельного участка, являющегося Приложением к извещению о проведении торгов №21000010820000000041, указано:

«3.1. Годовой размер арендной платы определяется по итогам аукциона на право заключения договора аренды Участка, в соответствии с протоколом заседания комиссии и составляет _____».

3.2. Размер задатка, внесенного для участия в аукционе, зачисляемого в счет арендной платы составляет _____. (Размер задатка не вычитается в случае заключения Договора в порядке, предусмотренном п. 25 ст. 39.12 Земельного

кодекса Российской Федерации, при этом из Договора исключается формулировка о вычете внесенного задатка)

3.3. Арендная плата за первый год, за вычетом внесенного задатка в размере _____, должна поступить от Арендатора в следующих размере и сроки:

80 % от ее размера в сумме _____ – в течение десяти дней с даты заключения Договора.

20 % от ее размера в сумме _____ – в течение десяти дней с государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Указанное условие договора не соответствует закону или иному нормативному правовому акту, регламентирующему указанные правоотношения, и нарушает права и законные интересы участников аукциона в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, поскольку создают дискриминационные условия, результатом которых является создание затруднений для участия определенных хозяйствующих субъектов (КФХ, ИП, физических лиц) в аукционе, осуществления ими их предпринимательской деятельности, оказание преимуществ, преференций для крупных сельскохозяйственных предприятий.

Одним из общеобязательных принципов определения арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю, установленных постановлением №582, является принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы, сроки ее внесения за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности не должен различаться.

Согласно части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями данного Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

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 запрещается принятие актов, которые приводят или могут привести к созданию дискриминационных условий (пункт 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции).

Пункт 8 статьи 4 Закона о защите конкуренции определяет дискриминационные условия как условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

Из приведенных норм права следует, что акт соответствующего уполномоченного органа, приводящий к установлению отличных от сроков внесения арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности свидетельствует о создании дискриминационных условий и нарушает принцип запрета необоснованных предпочтений, поэтому не соответствует пункту 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и постановлению №582.

3. В представленном проекте договора аренды земельного участка, являющегося Приложением к извещению о проведении торгов № №21000010820000000041, указано:

«3.6. Размер арендной платы подлежит индексации с учетом уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год. Размер индексированной арендной платы определяется по формуле:

«годовой размер арендной платы, определенный по результатам торгов (руб.) * коэффициент, соответствующий прогнозируемому уровню инфляции, зафиксированному законом о федеральном бюджете на следующий календарный год. Арендная плата, рассчитанная с учетом коэффициента индексации, выплачивается с января следующего года».

Указанное условие договора не соответствует закону по следующим основаниям:

В соответствии с пунктом 16 статьи 39.11 Земельного кодекса по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

По смыслу п. 1 ст. 424, п. 4 ст. 447 ГК РФ размер арендной платы, определяемый по результатам проведения торгов, не является регулируемым, т.е. при его определении не используются тарифы, расценки, ставки, устанавливаемые государственными органами или органами местного самоуправления. В договор аренды земельного участка, подписываемого сторонами по итогам аукциона, включается условие об арендной плате в виде периодических, определяемых в твердой денежной сумме платежей, размер которых был предложен победителем аукциона.

В пункте 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" разъяснено, что по смыслу пункта 4 статьи 447 Гражданского кодекса размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым, если размер арендной платы определяется по результатам проведения торгов.

Учитывая, что договор аренды заключается по результатам аукциона изменение арендной платы нарушает положения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и не согласуется с правовой позицией, приведенной в пункте 41 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 04.03.2021 N 2 "О некоторых вопросах, возникающих в связи с

применением судами антимонопольного законодательства" (Определение ВС РФ от 27 апреля 2023 г. N 303-ЭС22-28706; Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23 мая 2023 г. N 303-ЭС22-28346).

Порядок и размер арендной платы являются существенными условиями договора аренды земельного участка.

Организатором торгов в извещении №21000010820000000041 и проекте договора аренды указаны противоречащие сведения, не соответствующие требованиям действующего законодательства, что создает неопределенность и угрозу введения участников аукциона в заблуждение относительно размера и порядка определения размера арендной платы по заключаемому по результатам торгов договору аренды земельного участка.

Несоответствие существенных условий договора нормам действующего законодательства влечет лишь одно правовое последствие - вероятность признания договора недействительной (ничтожной) сделкой и, соответственно, не порождающей правовых последствий.

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

4. В представленном проекте договора аренды земельного участка, являющегося Приложением к извещению о проведении торгов №21000010820000000041, указано:

«4.5.20. Не нарушать существующий водоток и не менять поперечный профиль Участка без письменного разрешения Арендодателя и уполномоченных на дачу таких разрешений органов».

«4.5.24. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством».

Вместе с тем, информация о наличии водотоков отсутствует в разделе I «ПРЕДМЕТ И СРОК ДОГОВОРА». Не дано понятие « поперечного профиля Участка» в рамках настоящего договора аренды. Отсутствует конкретная информация о существующем на момент проведения аукциона поперечном профиле участка.

Информация о наличии спецзнаков отсутствует в разделе I «ПРЕДМЕТ И СРОК ДОГОВОРА».

На основании изложенного можно сделать вывод, что приказ Государственного казенного учреждения Ставропольского края «Земельный фонд Ставропольского края от 11 сентября 2023 г. №П-ЗФ/44 « Об утверждении в новой редакции извещения о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного на территории Ставропольского края, государственная собственность на который не разграничена», которым утверждены извещение о проведении торгов № №21000010820000000041 и проект договора аренды земельного участка противоречат нормам Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ.

Учитывая вышеизложенное, пункты 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 4.5.20, 4.5.24 Проекта договора аренды противоречат действующему законодательству и немотивированно

и незаконным образом ущемляют права Арендатора, создают дискриминационных условий и нарушает принцип запрета необоснованных предпочтений, поэтому не соответствует пункту 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и постановлению №582.

В силу п. 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам указанной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Согласно части 2 статьи 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.

Таким образом, по правилам ст. 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах, в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах.

Процессуальные действия антимонопольного органа в случае подачи участником закупки жалобы на положения закупочной документации уже на стадии заключения договора прямо Законом о закупках не урегулированы, а потому в настоящем случае допустимо применение аналогии закона, а именно положений ч. 4 ст. 105 Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", согласно которой жалоба на положения документации и (или) извещения о проведении электронных процедур, закрытых электронных процедур может быть подана участником закупки до окончания срока подачи заявок на участие в таких процедурах.

На основании изложенного, руководствуясь вышеуказанными нормами Земельного Кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, ФЗ «О защите конкуренции»

ПРОШУ:

1. Признать жалобу Индивидуального Предпринимателя Главы Крестьянского (Фермерского) Хозяйства Гриценко Сергея Николаевича (как, субъекта предпринимательства и участника электронного аукциона) на действия организатора электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка - Государственное казенное учреждение Ставропольского края «Земельный фонд Ставропольского края» при организации аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (на 10 лет) по извещению №21000010820000000041 обоснованной, выдать Государственному казенному учреждению Ставропольского края «Земельный фонд Ставропольского края» предписание об устранении нарушений закона.

2. Приостановить аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков по извещению № 21000010820000000041 по Лоту № 20, Лоту №35.

3. Принять пункты 3.1, 3.2, 3.3 проекта договора аренды земельного участка на 10 лет (выставляемого земельного участка по лотам №20 и №35) в редакции, соответствующей требованиям действующего законодательства, исключить из проекта договора аренды земельного участка на 10 лет (выставляемого земельного участка по лотам №20 и №35) пункты 3.6. , 4.5.20, 4.5.24.

4. Аннулировать аукционную документацию по организации и по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по извещению №21000010820000000041 по лотам, срок аренды по которым заявлен 10 лет.

5. Рассмотреть вопрос о привлечении к административной ответственности должностных лиц, нарушивших Закон о контрактной системе.


Приложение:

1. Копии документов, подтверждающих статус заявителя настоящей жалобы как участника аукциона №21000010820000000041;

2. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении ИП Главы КФХ Гриценко С.Н.

Индивидуальный предприниматель
Глава К(Ф)Х

« 10 » октября 2023 г.


(подпись) Гриценко С.Н.
