

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 №2 - земельный участок, расположенный в границах Янтарненской администрации; кадастровый номер земельного участка - 07:04:6200000:34; площадь земельного участка - 1630070,95 кв.м.; категория земель - земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование - сельскохозяйственное использование. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) 537 923 (Пятьсот тридцать семь тысяч девятьсот двадцать три) рубля 00 копеек. Величина повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») - 3% или 16 137 (Шестнадцать тысяч сто тридцать семь) рублей 69 копеек. Размер задатка - 537 923 (Пятьсот тридцать семь тысяч девятьсот двадцать три) рубля 00 копеек (100 % начальной цены предмета аукциона). Срок аренды земельного участка - 7 лет 0 месяцев.

ЛОТ №3 - земельный участок, расположенный в границах земель муниципального образования с.п. Красносельское; кадастровый номер земельного участка - 07:04:0000000:1945; площадь земельного участка - 32 092 409 кв.м.; категория земель - земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование - сельскохозяйственное использование. Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) 11232343 (Одиннадцать миллионов двести тридцать две тысячи триста сорок три) рубля 00 копеек. Величина повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») - 3% или 336 970 (Триста тридцать шесть тысяч девятьсот семьдесят) рублей 29 копеек. Размер задатка - 11 232 343 (Одиннадцать миллионов двести тридцать две тысячи триста сорок три) рубля 00 копеек (100 % начальной цены предмета аукциона). Срок аренды земельного участка - 7 лет 0 месяцев.

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.

Мои заявки не соответствуют второму пункту, указанным в извещении, и я не допущена на участие в аукционе по не установленной форме, то есть задаток я не в состоянии была оплатить.

Считаю, что организатор торгов намеренно создал условия при которых ограничил круг лиц для подачи заявки на участие в аукционе, а именно: У становление 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 закреплённого 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 537 923 по 2 лоту, 11232343 по 3 лоту, 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:

В порядке ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов выдать предписание о приостановлении торгов по лоту **лоту №2** - земельный участок, расположенный в границах Янтарненской администрации; кадастровый номер земельного участка - 07:04:6200000:34; площадь земельного участка - 1 630 070,95 кв.м.; категория земель - земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование - сельскохозяйственное использование, **лоту №3** - земельный участок, расположенный в границах земель муниципального образования с.п. Красносельское; кадастровый номер земельного участка - 07:04:0000000:1945; площадь земельного участка - 32 092 409 кв.м.; категория земель - земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование - сельскохозяйственное использование, до рассмотрения моей жалобы.

Приложение: Копия паспорта
Копия уведомления