

РЕШЕНИЕ
по делу № 06/58-18ж о нарушении процедуры торгов
и порядка заключения договоров

сентября 2018 года

г. Нальчик

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

-

Членов Комиссии:

-

-

при участии:

представителя ООО Аукционная компания «Успех» «...» по доверенности от 01.08.2018 № б/н;

представителей муниципального учреждения «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района» «...» по доверенности от 10.10.2018 № б/н; «...» без доверенности;

представителя местной администрации Баксанского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики а также – Администрация) «...» по доверенности от 06.03.2018 № 48-01/15-547,

УСТАНОВИЛА:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) 11.10.2018 поступила жалоба ООО Аукционная компания «Успех» (далее – Заявитель) на действия муниципального учреждения «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Баксанского района КБР, по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> № 18/1167186/01 от 22.08.2018 по лотам № 2, 3, 8, 10, 13, 18, 19, 25 (далее – жалоба).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управление уведомлением от 04.10.2018 № 06/3351 приостановило процедуру аукциона рассмотрения жалобы по существу. Заседания Комиссии Управления по рассмотрению жалобы состоялись 11.10.2018 и 19.10.2018.

Заявитель с учетом заявленных дополнений обжалует:

принятие Организатором торгов заявок Заявителя;

содержание в извещении информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного использования объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

установленный формой заявки на участие в аукционе срок заключения договора;

содержание в извещении всей необходимой информации, предусмотренной статьей 39.11 Земельного кодекса РФ;

содержащийся в извещении запрет на внесение задатка третьим лицом;

обнародование извещения на информационных стендах.

Представители Организатора торгов и Администрации против доводов Заявителя возражали и просили признать жалобу необоснованной.

Доводов имеющиеся в материалах рассмотрения жалобы сведения и документы, а также доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления установила следующее.

В соответствии с [пунктом 3 части 1 статьи 15](#) Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения муниципального района относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной

ственности муниципального района. Органы местного самоуправления согласно [пункту 2 статьи 11](#) Земельного кодекса РФ осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Согласно положениям [пункта 1 статьи 39.6](#) Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 названной статьи](#). Правоотношения по подготовке и проведению аукциона по продаже земельного участка, находящегося в публичной собственности, или аукциона на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, урегулированы [статьями 39.11, 39.12](#) Земельного кодекса РФ.

Постановлением Местной администрации Баксанского муниципального района КБР от 10.02.2017 № 55-п утверждён административный регламент по предоставлению муниципальной услуги «Проведение торгов (конкурсов, аукционов) заключение договоров купли-продажи или договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Баксанского муниципального района» (далее – Административный регламент).

Согласно постановлению местной администрации Баксанского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики от 16.08.2018 № 415п «О проведении открытого аукциона по продаже права аренды земельных участков» инициатору торгов поручено организовать и провести аукцион по передаче поименованных в постановлении земельных участков в аренду.

В соответствии с требованиями пунктов 19, 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение № 220818/1167186/01 в количестве 26 лотов, в том числе обжалуемых лотов № 2, 3, 8, 10, 13, 18, 19, 25, размещено 22.08.2018 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, а также опубликовано в газете «Баксанский вестник» от 22.08.2018 № 96. Информация о проведении аукциона обнародована на информационных стендах местной администрации сельских поселений Кишпек, Атажукино, Баксаненок и Исламей в период с 21.08.2018 по 25.09.2018, о чем имеется соответствующий акт от 18.10.2018, представленный в материалы рассмотрения жалобы.

Согласно извещению дата и время начала приема заявок: 22.08.2018 с 09 часов 00 минут, дата и время окончания приема заявок: 21.09.2018 в 16 часов 00 минут, дата и время определения участников аукциона: 24.09.2018 в 11 часов 00 минут, дата и время проведения аукциона: 25.09.2018 в 11 часов 00 минут. Распорядителем земельных участков является местная администрация Баксанского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики.

В результате аукциона по обжалуемым лотам явились следующие земельные участки, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения и имеющие вид разрешенного использования «садоводство»:

№ 2: земельный участок с кадастровым номером 07:01:2900000:873 общей площадью 100 000 кв.м., расположенный по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Атажукино, контур 449 б, начальная цена 51 300 рублей, размер задатка 51 300 рублей, срок аренды 25 лет;

№ 3: земельный участок с кадастровым номером 07:01:2200000:1455 общей площадью 98 735 кв.м., расположенный по адресу: КБР, Баксанский район, с. Исламей, контур 1/6, контур 449 б, начальная цена 50 700 рублей, размер задатка 50 700 рублей, срок аренды 25 лет;

№ 8: земельный участок с кадастровым номером 07:01:3000000:1226 общей площадью 50 095 кв.м., расположенный по адресу: КБР, Баксанский район, с. Кишпек, контур №272-в/2, начальная цена 25 700 рублей, размер задатка 25 700 рублей, срок аренды 25 лет;

№ 10: земельный участок с кадастровым номером 07:01:2600000:1014 общей площадью 87 027 кв.м., расположенный по адресу: КБР, Баксанский район, с. Баксаненок, контур 983-Б, начальная цена 44 600 рублей, размер задатка 44 600 рублей, срок аренды 25 лет;

№ 13: земельный участок с кадастровым номером 07:01:2900000:835 общей площадью 52 512 кв.м., расположенный по адресу: КБР, Баксанский район, с. Атажукино, контур 407-Е, начальная цена 26 900 рублей, размер задатка 26 900 рублей, срок аренды 25 лет;

№ 18: земельный участок с кадастровым номером 07:01:3000000:1227 общей площадью 50 095 кв.м., расположенный по адресу: КБР, Баксанский район, с. Кишпек, контур №272-в/1, начальная цена 25 700 рублей, размер задатка 25 700 рублей, срок аренды 25 лет;

№ 19: земельный участок с кадастровым номером 07:01:3000000:1193 общей площадью 50 719 кв.м., расположенный по адресу: КБР, Баксанский район, с. Кишпек, контур №332/1, начальная цена 26 000 рублей, размер задатка 26 000 рублей, срок аренды 25 лет;

№ 25: земельный участок с кадастровым номером 07:01:3000000:681 общей площадью 30 351 кв.м., расположенный по адресу: КБР, Баксанский район, с. Кишпек, контур №372-т, начальная цена 15 600 рублей, размер задатка 15 600 рублей, срок аренды 25 лет.

Представленных к рассмотрению жалобы поданных заявок и протокола от 24.09.2018 об итогах рассмотрения следует, что на участие в аукционе по обжалуемым лотам поступило по единственной заявке от следующих заявителей:

· № 2: «...», заявка от 19.09.2018 года подана в 16 часов 50 минут за № 132;

· № 3: «...», заявка от 29.09.2018 года подана в 12 часов 00 минут за № 106;

· № 8: «...», заявка от 28.08.2018 года подана в 15 часов 40 минут за № 96;

· № 10: ООО «Агро-К» в лице генерального директора Курманова Алисага Мурадиновича, заявка от 6.09.2018 года

дана в 9 часов 40 минут за № 115;

· № 13: ИП «...», заявка от 5.09.2018 года подана в 15 часов 40 минут за № 113;

· № 18: «...», заявка от 22.08.2018 года подана в 16 часов 00 минут за № 97;

· № 19: ООО «Юг-Сад» в лице директора Балкарова Аслана Патовича, заявка от 27.08.2018 года подана в 15 часов минут за № 103;

· № 25: «...», заявка от 23.08.2018 года подана в 12 часов 10 минут за № 99.

анным протоколом аукционы по обжалуемым лотам признаны несостоявшимися и в связи с тем, что заявки не
тие в аукционе и заявители, подавшие указанные заявки, соответствуют всем требованиям действующего
нодательства, решено направить три проекта договора аренды земельного участка единственным участникам.

пояснил представитель Организатора торгов, на момент рассмотрения жалобы договоры аренды земельных
тков по обжалуемым лотам не заключены.

асно изложенным представителем Заявителя доводам, 21.09.2018 около 14 часов 50 минут (согласно устному
ению – около 15 часов 05 минут), то есть ранее времени окончания срока подачи заявок, она явилась с
ходимым комплектом документов для подачи заявок на участие в аукционе по восьми лотам в здание местной
министрации Баксанского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики к кабинету № 217. Е
доре была очередь из людей, желающих подать заявки. При этом заявки принимал только один сотрудник из трех
дившихся в кабинете. Представитель Заявителя заняла очередь. До окончания времени приема заявок сотрудники
инизатора торгов неоднократно выходили в коридор и объявляли о том, что заявки принимаются только до 16 часов
инут. В 16 часов 01 минуту сотрудник Организатора торгов сообщил, что прием заявок прекращен, заявки далее
иматься не будут, в связи с чем посоветовал сдать документы в общий отдел. Однако, от канцелярии также
едовал отказ со ссылкой на то, что заявки на участие в торгах принимаются в другом отделе (там, где их не
яли). Далее, представитель Заявителя обратилась с соответствующим заявлением на имя главы местной
министрации Баксанского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики, в котором описалс
изошедшие события и попросила разобраться в ситуации, которая привела к незаконному отказу в приеме заявок
я заявления представлена в материалы рассмотрения жалобы). По мнению Заявителя, сотрудники Организаторс
зв намеренно затягивали процедуру приема заявок в интересах определенных участников аукциона. Полагая, что
з Организатора торгов в получении заявок является неправомерным, обратилась с соответствующей жалобой в
вление.

лобе приложена видеозапись, зафиксировавшая переговоры представителей Заявителя и Организатора торгов
нные с отказом в регистрации заявок Заявителя, произведенная представителем Заявителя после 16 часов 00
т. Кроме того, Заявителем в материалы рассмотрения жалобы представлены копии платежных поручений
верждающих внесение на указанный в извещении о проведении аукциона расчетный счет МУ «Управление
нсами Баксанского района» задатков в установленной по каждому лоту сумме:

эту № 2: платежное поручение от 20.09.2018 № 10 на сумму 51 300 рублей;

эту № 3: платежное поручение от 20.09.2018 № 9 на сумму 50 700 рублей;

эту № 8: платежное поручение от 20.09.2018 № 11 на сумму 25 700 рублей;

эту № 10: платежное поручение от 20.09.2018 № 8 на сумму 44 600 рублей;

эту № 13: платежное поручение от 20.09.2018 № 7 на сумму 26 900 рублей;

эту № 18: платежное поручение от 20.09.2018 № 6 на сумму 25 700 рублей;

эту № 5: платежное поручение от 20.09.2018 № 5 на сумму 26 000 рублей;

эту № 25: платежное поручение от 20.09.2018 № 1 на сумму 15 600 рублей.

ция Администрации и Организатора торгов следующая: факт появления представителя Заявителя «...» в здании
ной администрации Баксанского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики не подтверждает
збытие непосредственно к месту подачи заявок; подача последней заявки была завершена в 15 часов 59 минут; в
ветствии с требованиями действующего законодательства полученные после окончания приема заявок нс
тие в аукционе заявки не рассматриваются и в тот же день возвращаются участникам, что подтверждает
ствие нарушений со стороны Организатора торгов (письмо от 09.10.2018 № 48-10/8-2279, вх. № 2952),
средственно действия по подаче заявки были начаты представителем Заявителя в 16 часов 01 минуту; поскольку
чение о проведении аукциона было размещено более, чем за 30 дней до даты проведения аукциона, у Заявител
достаточно времени для подачи заявок. Ввиду данных обстоятельств жалобу считают необоснованной.

яснений сторон следует, что действующий в здании администрации пропускной режим не предусматривает
ние журнала посетителей. Записями с видеорежим, расположенных на территории здания администрации
инизатор торгов не располагает.

дачи объяснений по существу рассматриваемых обстоятельств на заседание Комиссии Управления
омлением от 10.10.2018 № 06/3426 был приглашен сотрудник Организатора торгов, осуществлявший прием заявок
астие в обжалуемом аукционе. Согласно информации, представленной Организатором торгов, ответственным зс
м заявок лицом является главный специалист по промышленности муниципального учреждения «Комитет пс
влению имуществом Баксанского муниципального района» «...», что подтверждается пунктом 3.8
ветствующего должностного регламента, утвержденного 18.06.2018, на котором имеется отметка «...» о ее
комлении с регламентом и о получении второго экземпляра регламента. «...», явившаяся на заседание Комиссии
вления, состоявшееся 19.10.2018 после однократного продления срока принятия решения по жалобе, пояснила
з день окончания приема заявок находилась на своем рабочем месте в кабинете № 217, присутствующих в
доре не видела. В 15 часов 25 минут к ней зашел претендент с двумя заявками. Прием посетителей по другим
осам, не связанным с участием в аукционе, не осуществляла.

ответствии с требованиями пункта 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает
и прочего, время, место, сроки подачи заявок на участие в аукционе. Как установлено Комиссией Управления
асно условиям извещения прием заявок осуществлялся по рабочим дням с 09 часов 00 минут до 13 часов 00 минут
часов 00 минут до 18 часов 00 минут по московскому времени по адресу: Местная администрация Баксанского

ципального района, КБР, Баксанский район, г. Баксан, ул. Революционная, б/н, дата и время окончания приема с 21.09.2018 в 16 часов 00 минут. Следовательно, Организатор торгов, определив временной интервал приема на участие в аукционе, обязан обеспечить беспрепятственную возможность подачи заявок претендентами в указанные извещением сроки.

Комиссией Управления обращено внимание на указание в извещении, размещенном на официальном сайте, двух мест, в которых осуществляется прием заявок: № 217 и № 209. Как разъяснили представители Организатора торгов и Администрации, в кабинете № 209 находятся председатель муниципального учреждения «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района», бухгалтер, юрист, которые направляют непосредственно к месту приема заявок, то есть в кабинет № 217.

При рассмотрении жалобы представители Организатора торгов и Администрации сослались на то, что до представителя Заявителя «...» в кабинете № 217 находился претендент, подававший заявку на участие в аукционе. Вдобавок при этом ожидали несколько человек, двое из которых не являлись претендентами (явились в Администрацию по другим вопросам). Факт нахождения в коридоре «...» представителями Организатора торгов не оспаривался. На прием одной заявки требуется в среднем около 15-30 минут, что обусловлено необходимостью проверки комплектности, содержания заявки и внесения соответствующей записи в журнал регистрации заявок. Кроме того, как подчеркнули представители Организатора торгов и Администрации, нередки случаи подачи заявок непосредственно в аукционе лицами, не в полной мере владеющими навыками оформления официальных документов, в связи с чем специалисты Организатора торгов вынуждены оказывать им необходимую помощь. Следовательно, резюмировал представитель Организатора торгов, даже начав в 15 часов 30 минут, завершить прием восьми заявок Заявителя до окончания срока приема заявок физически было невозможно. При этом, согласно ответу представителей Организатора торгов на вопрос Комиссии Управления, рабочий день завершается в 18 часов 00 минут.

В связи с критичностью доводов Организатора торгов, Комиссия Управления исходит из следующего.

В результате изучения Комиссией Управления состава информации, включенной в извещение о проведении аукциона, установлено, что регламент принятия (регистрации) заявок, в том числе действия, выполняемые ответственным лицом, и количество времени, отведенное на изучение представленных в составе заявок документов, не определен. Отсутствует данная информация и в Административном регламенте. Доказательств наличия у Организатора торгов регламентированной процедуры промежуточного анализа поступивших заявок и доведения этой информации до сведения потенциальных участников аукциона в материалах рассмотрения жалобы не представлено. Следовательно, в отсутствие в извещении информации о порядке и продолжительности регистрации заявок Заявитель, ни иные претенденты не имели возможности заранее рассчитать количество времени, которое могло быть затрачено на получение заявок, и, соответственно, спланировать время своего визита к месту приема заявок. Кроме того, заслуживает внимания довод Заявителя о наличии у Организатора торгов при таких обстоятельствах факта искусственного затягивания процедуры проверки заявок на комплектность и соответствие требованиям с целью отказа в регистрации заявок определенным лицам при причине окончания установленного срока подачи заявок. Следует также отметить, что фактически может сложиться ситуация, при которой содействие Организатора торгов в оформлении заявочных документов одним претендентом приведет к нарушению права на участие в торгах других лиц, которым будет отказано в принятии заявок ввиду истечения установленного времени подачи заявок.

В совокупности с изложенными обстоятельствами, свидетельствующими о прибытии представителя Заявителя к месту приема заявок ранее окончания приема заявок (по разным данным в промежутке с 14 часов 50 минут (по утверждению Заявителя) до 15 часов 55 минут (по данным Организатора торгов), а также факта внесения задатка в требуемой сумме по каждому обжалуемому лоту подтверждает, по мнению Комиссии Управления, наличие у Заявителя реального намерения участвовать в аукционе по лотам № 2, 3, 8, 10, 13, 18, 19, 25.

Следует из пояснений сторон, сотрудники Организатора торгов объявляли присутствующим в коридоре лицам с момента окончания приема заявок (16 часов 00 минут), что подтверждает осведомленность Организатора торгов с момента желаний подать заявки на участие в аукционе. При этом Организатором торгов не предпринято никаких действий, направленных на получение заявок от Заявителя, явившегося к месту подачи заявок до окончания времени приема заявок, занявшего очередь и намеревавшегося реализовать свое право на участие в аукционе путем подачи соответствующих заявок.

Внимая во внимание изложенное, по результатам анализа доводов лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, с учетом исследования имеющихся письменных доказательств, Комиссия Управления приходит к выводу о виновном отказе Организатора торгов в регистрации заявок Заявителя, что позволяет признать рассмотренный довод жалобы обоснованным.

Комиссия Управления полагает, что подобный излишне формальный подход Организатора торгов к процедуре приема заявок не способствует привлечению к проводимым конкурентным мероприятиям наибольшего количества участников, в результате, к увеличению размера арендной платы за земельные участки, равно как и не отвечает принципам открытости и добросовестности.

Комиссией Управления рассмотрен довод жалобы о неуказании Организатором торгов в извещении о проведении аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объектов капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения. Данные сведения относятся к включению в состав извещения в силу требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ к изложению всех земельных участков, основной вид разрешенного использования которых предусматривает строительство здания, сооружения.

В соответствии с разрешенным использованием земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке

дарственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений ([абзац 3 пункта 2 и 7 Земельного кодекса РФ](#)) - классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - классификатор) ([абзац 3 пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ](#)).

ответствии с [Классификатором](#) на земельных участках с видом разрешенного использования «Садоводство» (код предусматривается осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур).

подтвердили представители Организатора торгов и Администрации, на данных земельных участках строительство и сооружений ввиду установленного на них вида разрешенного использования не предполагается. Кроме того, установила Комиссия Управления, данное обстоятельство подтверждается императивным запретом на строительство на земельном участке капитальных строений и сооружений, содержащимся в пункте 2.5 проекта договора аренды, размещенного на официальном сайте в качестве приложения к извещению.

и образом, в рассматриваемом случае в соответствии с основным видом разрешенного использования земельных участков по обжалуемым лотам строительство здания, сооружения не допускается, в связи с чем довод об отказе признается необоснованным.

кроме прочего Заявитель сослался на отсутствие в извещении о проведении аукциона всей необходимой информации, предусмотренной подпунктами 12, 13, 14 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно изменениям, внесенным в Земельный кодекс РФ Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и вступившим в силу с 04.08.2018, извещение о проведении аукциона должно также содержать сведения:

об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев (подпункт 12 пункта 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ);

об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления заявления, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев (подпункт 13 пункта 21 и 39.12 Земельного кодекса РФ);

об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет (подпункт 14 пункта 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

Несмотря на то, что из толкования названных норм следует, что указанные сведения подлежат указанию только в случае наличия на земельном участке, являющемся предметом аукциона, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями. Доказательств того, что на земельных участках расположены такие здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, что повлекло бы за собой необходимость отражения в извещении информации, предусмотренной подпунктами 12, 13, 14 пункта 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заявителем не представлено и у Комиссии Управления не имеется. При таких обстоятельствах рассмотренный довод об отказе признается необоснованным.

Заявитель также оспаривается содержащийся в извещении запрет на внесение задатка третьим лицом.

Задатком понимается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся ей по договору платежей другой стороне (статья 380 Гражданского кодекса РФ). В соответствии с пунктом 5 и 448 Гражданского кодекса РФ участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток зачисляется лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их; при заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Согласно [пункту 18 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает, в том числе, порядок внесения и возврата задатка. Сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка должны содержаться в извещении о проведении аукциона (подпункт 5 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

Согласно информации, включенной в состав извещения, размер задатка по каждому из обжалуемых лотов определен в размере 100 % начальной цены предмета аукциона. При этом пункт 3 извещения, размещенного на официальном сайте и опубликованного в газете, содержит запрет на внесение задатка на участие в аукционе третьим лицом.

Согласно [пункту 1 статьи 313](#) Гражданского кодекса РФ кредитор обязан принять исполнение, предложенное за

сника третьим лицом, если исполнение обязательства возложено должником на указанное третье лицо. итор не обязан принимать исполнение, предложенное за должника третьим лицом, если из закона, иных овых актов, условий обязательства или его существа вытекает обязанность должника исполнить обязательство о ([пункт 3 названной статьи](#)).

и образом, закон не запрещает внесение третьим лицом задатка за участника торгов, если в условиях едения торгов не указано на необходимость внесения задатка непосредственно (лично) претендентом на тие в торгах и не установлен прямой запрет на уплату задатка третьим лицом. В рассматриваемом же случае цением о проведении аукциона предусмотрено ограничение, не позволяющее третьему лицу вносить задаток астника торгов, что дает Комиссии Управления основание прийти к выводу о необоснованности довода жалобы. этом Комиссия Управления также принимает во внимание тот факт, что согласно представленным Заявителем эжным поручениям задатки на участие в аукционе внесены Заявителем самостоятельно без участия третьих лиц, зи с чем обжалуемое условие не отразилось на правах и законных интересах Заявителя.

ашел своего подтверждения и довод жалобы о необнародовании извещения на информационных стендах ных администраций сельских поселений Баксанского муниципального района Кабардино-Балкарской ублики по месту нахождения земельных участков, поскольку Организатором торгов представлен акт об родовании извещения от 18.10.2018. Доказательств, подтверждающих необеспечение Организатором торгов ичности и открытости информации о проведении обжалуемого аукциона, Заявителем не представлено.

асно форме заявки на участие в торгах, заполняемой и подаваемой участником аукциона, претендент в случае нания победителем аукциона обязуется в течение десяти дней со дня подписания протокола направить договор и-продажи либо договор аренды земельного участка.

ко, пунктами 23 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установлен тридцатидневный срок подписания вора со дня направления проекта договора аренды земельного участка победителю аукциона, лицу, подавшему иственную заявку на участие в аукционе, заявителю, признанному единственным участником аукциона, или иственному принявшему участие в аукционе участнику.

цию Организатора торгов о том, что в данном случае имеется в виду десятидневный срок направления инизатором торгов проекта договора в адрес победителя аукциона, Комиссия Управления находит едительной, поскольку формой заявки предполагается взятие на себя определенных обязательств ендентами, а не Организатором торгов.

довательно, установив предельный десятидневный срок заключения договора аренды земельного участка инизатор торгов нарушил положения пунктов 23 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ. Довод жалобы признан :нованным.

асно [части 20 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу иссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и учае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом злования нарушений принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 4 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции.

лнительно в ходе рассмотрения жалобы Комиссией Управления выявлено следующее.

ответствии с пунктами 18, подпунктом 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона навливает, в том числе, порядок проведения аукциона, который должен содержаться в извещении о проведении лона. Из этого следует, что законодатель предоставляет организатору торгов право самостоятельно определять едурные вопросы проведения аукциона, возлагая на него обязанность довести установленный порядок едения аукциона до претендентов путем публикации данной информации в составе извещения о проведении лона.

иссия Управления установила, что в извещении о проведении аукциона указано следующее: проведение торгов в ле открытого аукциона, открытый по составу участников и по форме подачи предложений о размере годовой идной платы. Победителем аукциона признается претендент, предложивший наибольшую арендную плату в ходе зв в соответствии с Земельным кодексом РФ. Однако, непосредственно процедуру проведения аукциона цение не содержит, что свидетельствует о нарушении Организатором торгов требований пунктов 18, подпункта икта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

етом допущенных Организатором торгов нарушений Комиссия Управления считает необходимым выдать писание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения лона.

основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия вления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб рушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

изнать жалобу ООО Аукционная компания «Успех» на действия муниципального учреждения «Комитет по влению имуществом Баксанского муниципального района» (ОГРН 1020700509500, ИНН 0701005744) при низации и проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных рритории Баксанского района КБР, по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> № 220818/1167186/01 от 22.08.2018 там № 2, 3, 8, 10, 13, 18, 19, 25 обоснованной в части доводов об отказе Организатора торгов в получении заявок ителя и об установленном формой заявки на участие в аукционе сроке заключения договора.

изнать муниципальное учреждение «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района»

шившим пункт 18, подпункт 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

дать муниципальному учреждению «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района» письменное о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона.

оящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

седатель Комиссии

Члены Комиссии

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 06/58-18ж о нарушении процедуры торгов
и порядка заключения договоров

19 октября 2018 года

г. Нальчик

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

-

Членов Комиссии:

-

-

(далее – Комиссия),

руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 19.10.2018 по делу № 06/58-18ж о нарушении муниципальным учреждением «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района» порядка организации и проведения аукциона,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Муниципальному учреждению «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района» (ОГРН 1020700509500, ИНН 0701005744) **не позднее 16 ноября 2018 года** прекратить нарушение порядка организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Баксанского района КБР, по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> № 220818/1167186/01 от 22.08.2018 по лотам № 2, 3, 8, 10, 13, 18, 19, 25, путем **аннулирования вышеуказанных аукционов по лотам № 2, 3, 8, 10, 13, 18, 19, 25.**

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике не позднее пяти дней со дня его выполнения.

седатель Комиссии

Члены Комиссии

