

РЕШЕНИЕ

по делу № 06-30/18ж о нарушении

порядка организации и проведения аукциона
г. Нальчик

05 июня 2018 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее также – Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии и Членов Комиссии,

при участии:

представителей заявителя по доверенности;

представителя организатора торгов: начальника МКУ «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик»;

представителя участника аукциона КБРООЗПГ «Нальчик за свои права»: председателя «...»;

в присутствии «...»,

рассмотрев жалобу КБРООЗПГ «Вольный аул» на действия МКУ «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике 25.05.2018 поступила жалоба Кабардино-Балкарской региональной общественной организации в защиту прав граждан «Вольный аул» (далее – Заявитель) на действия муниципального казенного учреждения «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> № [250418/11818475/01](#) от 26.04.2018 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:09:0103002:794 общей площадью 965 821 кв.м., расположенного по адресу: г. Нальчик, микрорайон «Дубки» (далее – жалоба).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 28.05.2018 № 06/1656 приостановило аукцион до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы состоялось 05.06.2018.

Заявитель обжаловал установленный размер задатка (8 171 000 рублей, что составляет 7,74 % от кадастровой стоимости земельного участка – 105 506 286 рублей), превышающий начальную цену предмета аукциона (7 437 000 рублей).

Представитель Организатора торгов, присутствующий на заседании Комиссии, возражал против доводов Заявителя и просил признать жалобу необоснованной.

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

В соответствии с [пунктом 3 части 1 статьи 16](#) Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа. Органы местного самоуправления согласно [пункту 2 статьи 11](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс 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](#).

В рамках предоставленных действующим законодательством полномочий на основании постановления Местной администрации городского округа Нальчик от 23.04.2018 № 610 «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Нальчик, микрорайон «Дубки»

и распоряжения Организатора торгов от 23.04.2018 № 101 Организатором торгов был организован аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:09:0103002:794 общей площадью 965 821 кв.м., расположенного по адресу: г. Нальчик, микрорайон «Дубки». Названным распоряжением установлены:

- начальная цена аукциона (размер первого арендного платежа) в сумме 7 437 000 рублей;
- размер ежегодной арендной платы в сумме 8 171 000 рублей;
- размер задатка в сумме 8 171 000 рублей;
- «шаг» аукциона в сумме 223 110 рублей.

Извещение № 250418/11818475/01 размещено 26.04.2018 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт) и опубликовано в газете «Нальчик» от 26.04.2018 № 17.

Согласно извещению дата и время начала приема заявок: 27.04.2018 09:00, дата и время окончания приема заявок: 24.05.2018 17:00, дата и время проведения аукциона: 28.05.2018 09:30.

Предметом аукциона согласно извещению, как указано ранее, является земельный участок с кадастровым номером 07:09:0103002:794 общей площадью 965 821 кв.м., расположенный по адресу: г. Нальчик, микрорайон «Дубки». Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – ведение дачного хозяйства, форма собственности – муниципальная (собственность г.о. Нальчик от 18.04.2018), срок аренды – 5 лет.

Из представленных в материалы рассмотрения жалобы копий страниц журнала регистрации заявок и поданных заявок следует, что на аукцион поступила единственная заявка КБРООЗПГ «Нальчик за свои права» (№ 481 от 07.05.2018). Протоколом рассмотрения заявок от 25.05.2018, размещенным на официальном сайте в день его подписания, комиссия Организатора торгов признала единственного заявителя участником аукциона, а аукцион по причине поступления единственной заявки – несостоявшимся. Организатор торгов направил для подписания проекты договора аренды земельного участка КБРООЗПГ «Нальчик за свои права» 29.05.2018. Как пояснил представитель Организатора торгов, на момент рассмотрения жалобы договор аренды не заключен.

На заседании Комиссии Управления представители Заявителя поддержали позицию, изложенную в жалобе, указав на необоснованно высокий, по их мнению, размер задатка, препятствующий участию в аукционе.

Исследуя доводы жалобы, Комиссия пришла к следующему.

Как следует из извещения и комментариев представителя Организатора торгов, предметом обжалуемого аукциона является первый арендный платеж.

Согласно пункту 2 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

Пунктом 15 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ регламентировано, что в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства (за исключением случая проведения аукциона в соответствии с [пунктом 7 статьи 39.18](#) Земельного кодекса РФ) начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка является размер первого арендного платежа, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным [законом](#) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства (за исключением случая проведения аукциона в соответствии с [пунктом 7 статьи 39.18](#) настоящего Кодекса) определяется размер первого арендного платежа (пункт 16 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с подпунктом 10 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, среди прочего, о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Пунктом 3.1 проекта договора аренды земельного участка, размещенного на официальном сайте и в газете «Нальчик» в составе извещения о проведении аукциона, предусмотрено, что первый арендный платеж за пользование участком вносится арендатором в течение 5 дней с даты вступления в силу договора аренды.

Таким образом, первый арендный платеж по своей правовой природе является платой за предоставление права на заключение договора аренды земельного участка для ведения дачного хозяйства. Данный платеж, в отличие от арендной платы, не относится к плате за пользование земельным участком, и должен быть внесен по факту заключения договора.

Отвечая на вопрос представителей Заявителя о причинах установления задатка в размере 8 171 000 рублей, руководитель Организатора торгов сослался на результаты независимой оценки и указал на право Организатора торгов по самостоятельному решению данного вопроса исходя из отсутствия в действующем законодательстве предельного размера задатка при проведении торгов по земельным участкам. В данном случае размер задатка приравнен к размеру годовой арендной платы. Кроме того, были приняты во внимание интересы бюджета городского округа Нальчик.

Проведение независимой оценки подтверждается представленной в материалы рассмотрения жалобы копии отчета от 23.04.2018 № 184-21/04/18 об оценке первого арендного платежа и размера годовой арендной платы (7 437 000 рублей и 8 171 000 рублей, соответственно), изготовленного независимым оценщиком ООО «ЮСОРИ» на основании муниципального контракта от 20.02.2018.

Под задатком понимается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне (статья 380 Гражданского кодекса РФ). В соответствии с пунктом 5 статьи 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 возвращается 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. Аналогичное правовое регулирование установлено пунктами 18, 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, согласно которым внесенная победителем аукциона сумма задатка засчитывается в счет арендной платы за земельный участок, а иным участникам аукциона возвращается. При этом задаток, внесенный лицом, не заключившим в установленном порядке договор аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения договора, не возвращается. Следовательно, риск потерять соответствующую денежную сумму при отказе от заключения договора стимулирует к участию в аукционе только тех лиц, которые действительно намерены исполнять договор аренды, заключаемый по результатам проведенного аукциона.

В силу [пункта 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 им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка должны содержаться в извещении о проведении аукциона (подпункт 5 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ). Каких-либо ограничений по размеру задатка в соотношении к начальной цене предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка действующее законодательство не содержит.

Таким образом, оценив фактические обстоятельства дела в совокупности с представленными доказательствами и сопоставив их с положениями применимого законодательства, Комиссия Управления не усматривает в обжалуемых действиях Организатора торгов по установлению размера задатка нарушения порядка организации и проведения аукциона.

Представленные Заявителем на заседание Комиссии Управления доводы, изложенные в письменной правовой позиции, не могут быть приняты во внимание ввиду следующего.

Заявитель ссылается на Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденные Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее - Правила) и решение Московского УФАС России от 28.07.2016 по делу № 1-17-862/77-16. Между тем, данные Правила, как следует из преамбулы упомянутого приказа, приняты во исполнение [статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, которая в свою очередь в силу прямого указания в части 2 названной нормы не распространяет свое действие на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ. Кроме того, решение Московского УФАС России, текст которого приводит Заявитель в приложении к правовой позиции, принято по иным обстоятельствам. Так, в ходе рассмотрения дела было выявлено, что размер установленного организатором торгов задатка превышал начальную ставку арендной платы почти в десять раз, что повлекло отклонение заявок ряда участников ввиду непременности требуемого размера задатка. Данные конкретные обстоятельства позволили антимонопольному органу прийти к выводу об ограничении круга лиц, способных участвовать в торгах. В рассматриваемом же случае размер задатка равен размеру ежегодной арендной платы (8 171 000 рублей).

Согласно [части 20 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалоб по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Кабардино-Балкарской региональной общественной организации в защиту прав граждан «Вольный аул» на действия муниципального казенного учреждения «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик» при проведении аукциона по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> № [250418/11818475/01](#) от 26.04.2018 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:09:0103002:794 общей площадью 965 821 кв.м., расположенного по адресу: г. Нальчик, микрорайон «Дубки», необоснованной.
2. Отменить приостановление аукциона, введенное уведомлением от 28.05.2018 № 06/1656.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии