Текст обращения:

ЖАЛОБА Решением МПР по МО от 10.06.2020 №436 назначен аукцион на право заключения договора аренды лесного участка кадастровый номер 51:01:2401020:226 участкового лестничества квартал 65, выдела 63,64 квартал 83, выдел 6 площадью 1,6131 га, номер лесного участка в ГЛР №1490-2019-04. Аукцион проводился на сайте РТС-тендер : номер на площадке 37204, лот 1, ID лота 83601. Согласно данных РТС-тендер, размещенных на официальном сайте, аукцион по лоту не состоялся, победителем аукциона признан ИП Бушуйский Сергей Сергеевич (протокол о результатах аукциона №Г37204-2 от 23.07.2020) Полагаю что аукцион был проведен с нарушениями Закона в силу нижеследующего. В соответствии с п.6 ст.73.1 Лесного кодекса РФ, порядок заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения такого договора, устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации. В соответствии со ст. 39.3 Земельного Кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных в законе. Статьями 39.11 - 39.12 ЗК РФ регламентирован порядок проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Согласно положений п.14 ст.39.11 ЗК РФ, начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи. В конкурсной документации отсутствуют сведения о проведении рыночной оценки ежегодной арендной платы, при этом кадастровая стоимость не может быть принята за основу в данном случае с учетом формирования участка 23.08.2019 что составляет менее одного года до даты принятия решения о проведении аукциона. Согласно данных ГКН кадастровая стоимость земельного участка составляет 1 468 руб, при этом организатором в отсутствие рыночной оценки установлена начальная цена в размере 83 703 руб 11 коп. В извещении (документация) о проведении аукциона в электронной форме в п. 10 Сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления организаторы торгов указана информация о размере задатка: Задаток на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды вносится в безналичной денежной форме в размере 100% от начальной цены предмета аукциона и составляет 83703,11 руб. Считаю, что круг потенциальных участников (покупателей) торгов ограничен организатором торгов путем установления 100% размера задатка от начальной стоимости предмета торгов. В силу Закона о конкурентной политике размер задатка не должен превышать 5% от стоимости предмета торгов. Помимо того, что задаток обеспечивает исполнение обязательства, его функция состоит еще и в том, что риск потерять соответствующую денежную сумму при отказе от заключения договора стимулирует к участию в торгах только тех лиц, которые действительно намерены приобретать имущество выставленное на торги. При этом законодательное ограничение размера задатка направлено на предотвращение злоупотребления со стороны организаторов, которые может выражаться в установлении необоснованно высокой суммы задатка, и, как следствие, вести к снижению привлекательности продаваемого объекта и закрытию доступа потенциальным покупателям к участию в торгах. Таким образом, существующий баланс между необходимостью внесения задатка и ограничением его размера создает возможность сформировать наиболее конкурентоспособный состав участников торгов применительно к конкретной цене предложения, что обеспечивает законность проведения торгов. Следовательно, для достижения соответствующих целей необходимо, чтобы размер задатка исчислялся исходя из той цены, которая является начальной цены предмета лота и на основании которой организатором торгов принимаются заявки от потенциальных покупателей. Расчет задатка, исхода из начальной продажной цены торгов фактически нарушает законодательное ограничение размера задатка и приводит к нелегитимности торгов, поскольку блокирует доступ к участию в них претендентов, способных оплатить в конкурентной борьбе цену текущего этапа. Вышеуказанная позиция отражена в Определении Верховного суда Российской Федерации от 01.07.2016 г. № 305-ЭСЛ 6-3457. При этом следует отметить, что на ценовом периоде, стоимость имущества совпадает с размером задатка, что противоречит самому смыслу положений Гражданского кодекса о задатке. Согласно статьям 329 и 380 ГК РФ задаток представляет собой один из способов обеспечения исполнения обязательства. Торги являются способом заключения договора. Обязанность участника торгов внести задаток установлена в целях обеспечения заключения договора между организатором торгов и лицом, выигравшим торги. Установление размера задатка в 100% от начальной цены предмета лота привело к ограничению числа участников. Установление размера задатка в 100% от начальной цены предмета лота налагает на участника торгов дополнительные имущественные обременения. Установление задатка в таком размере грубо нарушает ФЗ «О защите конкуренции» ограничивает число потенциальных покупателей(участников), что нарушает права и законные интересы участников торгов и уполномоченного органа на наиболее полные удовлетворения их требований. Законный интерес как потенциального участника торгов, состоит в том, чтобы иметь равную с другими претендентами возможность принимать участие в торгах, при этом её задаток был искусственно завышен. 100 % задатка от начальной цены предмета аукциона установленный организатором торгов нарушил интерес участников участвовать на данных торгах. Указанное обстоятельство, свидетельствует о нарушении организатором торгов требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции). Прошу Вас: Отменить Протокол об определении участников торгов. Разместить в ЕФРСБ информацию об отмене Протоколов, а также назначить новую дату рассмотрения заявок на участие в торгах № процедуры 37204. Уведомить лиц о новой дате рассмотрения заявок на участие в торгах № 37204 Осуществить дальнейшее проведение процедуры торгов в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». В нарушение ч.4 п.21 Земельного кодекса РФ организатором в извещении не указано ограничение прав на земельный участок, а именно охранная зона трансформаторной подстанции номинальным напряжением 6кв, составляющая радиус 10 метров (кад номер подстанции 51:01:2401020:76), частично находящаяся на территории земельного участка согласно данных публичной карты Росреестра. Мною были предприняты неоднократные попытки получить ответ на вышеуказанные вопросы в отношении начальной цены предмета аукциона и ограничения земельного участка, но ни организатор ни представитель аукционной площадки ответы предоставить не смогли. В подтверждение своего намерения принять участие в аукционе прикладываю билинг по номеру моб тел, зарегистрированного на меня, содержащего информацию о вызовазх на номер организатора аукциона ( ) – указать время звонков и номер аукционной площадки – указать время звонков, а также зачисление необходимой для участия в аукционе суммы задатка на мой аналитический счет на аукционной площадке. Учитывая вышеуказанные нарушения прошу провести проверку и выдать предписание организатору аукциона об отмене итогов аукциона, устранении нарушений и последующего проведения аукциона. Согласно п.12 извещения о проведении аукциона в электронной форме, договор аренды лесного участка, по результатам аукциона, подписывается не ранее 10 (десяти) дней со дня размещения информации о результатах аукциона (протокола) на официальном сайте торгов. Протокол о результатах аукциона №Г37204-2 от 23.07.2020 опубликован 23.07.2020 в 13 ч. 49 мин московского времени. Таким образом, подписание договора аренды с ИП Бушуйский С.С. не может быть произведено ранее 02 августа 2020 года. Тем не менее учитывая незначительный срок прошу вас на время проведения проверки приостановить заключение договора аренды лесного участка по итогам аукциона.