

РЕШЕНИЕ № 41-Т/2018
по результатам рассмотрения жалобы
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения
договоров

27 февраля 2018 года

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Тимофеенко О.И. – и.о. заместителя отдела контроля органов власти;

Довлатов А.Н.- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Сафронова О.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Оберемок А.А. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

в присутствии Заявителя Т.С.Б., Организатора торгов Администрации Джубгского городского поселения Туапсинского района рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении

аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка (лот № 3) (извещение № 241117/0330432/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Т.С.Б. на действия Организатора торгов Администрации Джубгского городского поселения Туапсинского района при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка (лот № 3) (извещение № 241117/0330432/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы назначено на 27.02.2018 в 10-00 часов.

Заявитель указывает, что Организатор торгов провел указанные торги с нарушением законодательства, в связи с чем, просит признать незаконными действия Заказчика, выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает, доводы необоснованными и противоречащим фактическим обстоятельствам дела.

Комиссия по делу № 41-Т/2018, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

24 ноября 2017 года организатором торгов - Администрацией Джубгского городского поселения Туапсинского района (далее Администрация) на официальном сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 241117/0330432/01 о проведении открытого аукциона на право заключения ряда договоров аренды земельных участков.

Участие в торгах является добровольно принятым обязательством перед организатором аукциона, подачей заявки претендент Т.С.Б. ознакомился с аукционной документацией и согласился со всеми

условиями проведения аукциона, в том числе с проектом договора аренды земельного участка и принял участие в аукционе. За время приема заявок претендент Т.С.Б. с жалобой либо запросом на разъяснение положений аукционной документации не обращался.

25.12.2017г. Администрация провела аукцион по лоту № 3 на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 10 лет с кадастровым номером 23:33:0606001:135, общей площадью 4 777 кв.м. разрешенное использование: предпринимательство, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, пгт Джубга. (далее - аукцион)

В соответствии с протоколом о подведении итогов открытого аукциона от 25.12.2017г. победителем был признан участник под №1 - гр. ТСБ.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику четыре экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

На основании пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ 16 января 2018 года Администрацией в адрес было направлено четыре экземпляра подписанного Администрацией проекта договора аренды земельного участка, что подтверждается письмом Администрации, почтовой квитанцией от 16.01.2018г. Т.С.Б. указанные документы были получены 20.01.2018г., что подтверждает отчет об отслеживании почтового отправления.

В п. 4.2.1 проекта договора аренды земельного участка,

размещенного в составе аукционной документации установлено:

«4.2. Арендатор не вправе:

4.2.1. Без согласия Арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу, в том числе передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ либо паевого взноса в производственный кооператив».

Данное условие договора, по мнению Заявителя, неправомерно.

При рассмотрении дела Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что в соответствии с п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ - при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными "законами", в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Учитывая, что земельный участок по лоту № 3 с кадастровым номером 23:33:0606001:135, общей площадью 4 777 кв.м., разрешенное использование: предпринимательство, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, пгт. Джубга, предоставляется в аренду сроком на 10 лет, включение в договор условия о необходимости согласия Арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу, является неправомерным и противоречит п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите

конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Т.С.Б. на действия Организатора торгов Администрации Джубгского городского поселения Туапсинского района при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка (лот № 3) (извещение № 241117/0330432/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.
2. Организатору торгов выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ в отношении Администрации Джубгского городского поселения Туапсинского района.

Заместитель председателя комиссии:

О.И. Тимофеев

Члены комиссии:

А.Н. Довлатов

О.А. Сафронова

А.А. Оберемок

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.