РЕШЕНИЕ

«13» октября 2023 года г. Калуга

Комиссия Калужского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

<...>

при участии посредством ВКС: представителя Администрации МР «Ферзиковский район» <...> (доверенность, паспорт), представителя БСУ Фонд имущества Калужской области» <...> (доверенность, паспорт), заявителя - гражданина РФ <...> (паспорт),

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу №040/10/18.1-913/2023 гражданина РФ <...> на действия организатора торгов - Администрации МР «Ферзиковский район» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства: с кн: 40:22:155001:426, площадью 900 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир 22 д. Уч. находится примерно в 70 метрах, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., р-н Ферзиковский, д. Перцево, ул. Центральная, уч. в 70 м. к востоку от д. 22 (номер извещения №21000020910000000528),

УСТАНОВИЛА:

1. 05.10.2023г. в адрес Калужского УФАС России поступила жалоба гражданина РФ <...> на действия Администрации МР «Ферзиковский район» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства: с кн: 40:22:155001:426, площадью 900 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир 22 д. Уч. находится примерно в 70 метрах, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., р-н Ферзиковский, д. Перцево, ул. Центральная, уч. в 70 м. к востоку от д. 22 (номер извещения №21000020910000000528, лот №1).

Согласно доводам жалобы гражданина РФ Телушкина В.А. направленный в адрес заявителя договор аренды земельного участка не соответствует действующему законодательству и позволяет повторно требовать с заявителя арендную плату за земельный участок.

Полно и всесторонне исследовав обстоятельства и документы, представленные в материалы дела, оценив их в соответствии с действующим законодательством, а также заслушав лиц, участвующих в рассмотрении указанного дела, Комиссия Калужского УФАС России установила следующее.

03.08.2023г. на официальном сайте http://torgi.gov.ru размещено извещение о

проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, лот №1 (номер извещения №21000020910000000528) (далее-Аукцион).

Начальная цена имущества: 60 642,00 рублей**.**

Шаг аукциона: 1 819,26 рублей**.**

Размер задатка: 60 642,00 рублей**.**

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе №21000020910000000052800101 от 06.09.2023г., на участие в Аукционе поступило 3 заявки.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона от 07.09.2023г., победителем Аукциона признан гражданина РФ <...> с предложенной ценой 395 385,84 рублей.

2. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее ФЗ «О защите конкуренции») антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года №223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд;

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа

принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

3. Согласно доводам жалобы гражданина РФ Телушкина В.А., направленный в адрес заявителя договор аренды земельного участка не соответствует действующему законодательству и позволяет повторно требовать с заявителя арендную плату за земельный участок.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Калужского УФАС России установлено следующее.

Подготовка и организация аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности осуществлялась в соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Условия аукциона установлены организатором аукциона и определены в извещении о проведении аукциона. Извещение о проведении аукциона размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению

о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Кроме того, согласно части 3 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Таким образом, заявитель, направив заявку на участие в аукционе по установленной форме, согласился соблюдать условия, предусмотренные, в том числе, Порядком проведения аукциона по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, проектом договора купли-продажи или проектом договора аренды земельного участка.

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 20.1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка, не соответствующих условиям,

предусмотренным извещением о проведении аукциона, а также сведениям, содержащимся в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе, в случае, если аукцион признан несостоявшимся, или в протоколе о результатах электронного аукциона.

Проектом договора аренды земельного участка (далее - договор), являющимся приложением к извещению о проведении аукциона предусмотрено, что размер ежегодной арендной платы за пользование Земельным участком (далее - арендная плата) определен по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Также определен срок оплаты арендной платы - 01 апреля текущего года, но первый арендный платеж согласно пункта 3.3 подлежит полной оплате «Арендатором» в течение пяти дней со дня подписания настоящего договора.

Таким образом, в проекте договора, направленного победителю аукциона, пунктом 3.1. определено, что размер ежегодной арендной платы за пользование земельным участком определен в размере 395 385,84 рублей в год.

Согласно пункту 3.2 проекта договора, Задаток в сумме 60642,00 рублей, внесенный Арендатором для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, засчитывается в счет первого арендного платежа за земельный участок.

В пункте 3.3. договора рассчитана оставшаяся часть первого арендного платежа в части, не оплаченной задатком, в размере 334743,84 рублей, подлежащий полной оплате «Арендатором» в течение пяти дней со дня подписания настоящего договора.

Пунктом 3.4 проекта договора установлено, что 3.4. Последующая ежегодная арендная плата вносится Арендатором путём перечисления денежных средств на расчетный счёт, указанный «Арендодателем», ежегодно до 1 апреля текущего года.

На основании вышеизложенного, Комиссия Калужского УФАС России отмечает тот факт, что проектом договора не предусмотрена частичная оплата первого арендного платежа.

В силу пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В ходе рассмотрения жалобы по существу, представителем Администрации МР «Ферзиковский район» также было пояснено, что последующая ежегодная арендная плата будет вносится заявителем до 01 апреля 2025 года.

На основании вышеизложенного, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу, что установленные в пунктах 3.1-3.4 договора аренды земельного участка условия соответствуют требованиям действующего законодательства, в связи с чем, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы Заявителя.

По результатам рассмотрения жалобы гражданина РФ <...>, руководствуясь

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

РЕШИЛА:

1. Жалобу гражданина РФ <...> признать **необоснованной.**

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

<...>