

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/18.1-201/2022

Резолютивная часть решения оглашена 25 марта 2022 г.
Барнаул

г.

В полном объеме решение изготовлено 29 марта 2022 г.

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по контролю в сфере закупок (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок;

Члены Комиссии:

<...> – главного специалиста – эксперта отдела контроля органов власти;

<...> – ведущего специалиста – эксперта отдела контроля органов власти,

от заявителя ООО «Барнаульский пищевик» – <...>;

от организатора торгов – Администрации Ребрихинского района Алтайского края <...>

рассмотрев жалобу ООО «Барнаульский пищевик» <...> (вх. № 222852, вх. № 222881 с 17.03.2022 г.) на действия организатора торгов – Администрации Ребрихинского район Алтайского края <...> при проведении открытого аукциона на право заключени договора аренды земельного участка с кадастровым номером 22:36:080001:193 (извещение № 240222/0522611/04 от 25.02.2022 (открытый аукцион), лот №1), соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защит конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба ООО «Барнаульски пищевик» (вх. № 222852, вх. № 222881 от 17.03.2022 г.) на действия организатора торгов Администрации Ребрихинского района Алтайского края при проведении открытог аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровы номером 22:36:080001:1933 (извещение № 240222/0522611/04 от 25.02.2022 (открыты аукцион), лот №1).

Податель жалобы указывает, что извещение по оспариваемой закупке не размещен на официальном сайте, положения проекта договора не соответствуют требования действующего законодательства (п. 2.2, п. 1.1, п. 3.5, п. 3.3, п. 6.5 договора). Форм заявки для физических лиц нарушает требования законодательства и препятствует участию в торгах.

На основании вышеизложенного, заявитель просит выдать предписание о аннулировании торгов.

Ко дню заседания от организатора торгов поступили документы и письменные объяснения, согласно которым организатором торгов размещено извещение проведения торгов на официальном сайте. Положения проекта договора соответствуют требованиям действующего законодательства. Кроме того, на участие в торгах поданы две заявки, одна из которых подана заявителем, указанные действия заявителя свидетельствуют о том, что ему понятны требования проекта договора и он согласен на условия, изложенные в последнем.

Изучив предоставленные сторонами доказательства и документы, имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с п. 19 ст. 39.11 «Земельного кодекса Российской Федерации» с 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее-ЗК РФ) извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенной Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Требования к извещению установлены в п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Организатором торгов – Администрацией Ребрихинского района Алтайского края на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 240222/0522611/04 с 25.02.2022 (открытый аукцион), лот №1 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 22:36:080001:1933 и содержит информацию предусмотренную п. 21 ст. 31.11 ЗК РФ.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 31.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади кадастровом номере земельного участка).

В извещении указаны следующие сведения относительно предмета аукциона: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир с. Паново. Участок находится примерно в 7,2 км. по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация: Алтайский край, Ребрихинский район, земли совхоза «60 лет Октября», рабочий участок №78, площадь - 1 110 097 квадратный метр, кадастровый номер - 22:36:080001:1933.

Таким образом, извещение содержит сведения о предмете аукциона предусмотренные ЗК РФ. При этом, указание каких-либо дополнительных координат ЗК РФ не предусмотрено.

04.03.2022 г. в проект договора аренды, приложенный к извещению, были внесены изменения, в том числе в пункт 2.2. проекта договора и указана дата 2022 г., вместо обжалуемой заявителем даты 2018 г. Жалоба заявителя в адрес УФАС по Алтайскому краю поступила 17.03.2022 г., то есть после внесенных изменений 04.03.2022 г., таким образом довод заявителя не находит своего подтверждения.

Среди прочего заявитель указал на то, что в соответствии с п. 1.1 проекта договора арендодатель предоставляет земельный участок лишь в пользование, что существенно ограничивает права арендатора, в п. 3.5. проекта договора организатор торгов устанавливает необоснованные права арендодателя и позволяет повышать арендную плату. В обоснование доводов жалобы, заявителем представлен субъективный анализ положений п. 1.1, п. 3.5, п. 6.5 требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

Федерации (ГК РФ, СК РФ, ЗК РФ).

В соответствии с положениями п. 1.1 проекта договора арендодатель передает, арендатор принимает по передаточному акту в пользование на возмездном условии земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения Ребрихинского района Алтайского края площадью _____ кв.м. пашни, кадастровый номер _____, Адрес: Алтайский край, Ребрихинский район _____, Обременения по участку отсутствуют.

При рассмотрении доводов жалобы организатор торгов пояснил, что согласно существующей юридической практике, право владения участком – это законная возможность фактически обладать им. Согласно п. 4 проекта договора аренды арендатор имеет право, в том числе использовать участок в соответствии с целью условиями настоящего договора, право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений; использовать в установленном порядке для собственных нужд, имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, в установленном порядке проводить оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы, проводит работы по улучшению, в т.ч. экологического состояния участка при наличии утвержденного в установленном порядке проекта. Указанные права свидетельствуют о возможности арендатора осуществлять владение земельным участком.

Учитывая вышеизложенное, а также то, что заявителем не представлено доказательств свидетельствующих о нарушении его прав и законных интересов положениями п. 1.1 проекта договора, Комиссия УФАС по Алтайскому краю приходит к выводу необоснованности довода жалобы.

Пунктом 3.5. проекта договора установлено, что в случае, если утверждена Ребрихинским районным Советом народных депутатов ставка арендной платы за аналогичные земельные участки, предоставленные без проведения торгов, превысит ставку арендной платы по настоящему договору, то применяется ставка, утверждена Ребрихинским районным Советом народных депутатов, с момента ее вступления в действие.

При этом, согласно п. 3.1 проекта договора на момент заключения настоящего договора арендная плата для данного участка составляет _____ руб. в год, в соответствии с протоколом _____. Арендная плата за 2022 г. составляет _____ (указывается расчетная сумма за период с даты подведения итогов аукциона до 31.12.2022 г.).

Исходя из совокупности вышеуказанных обстоятельств, в том числе осуществлении конкурентной процедуры, а также учитывая положения п. 3.1 проекта договора рассматриваемом случае арендная плата устанавливается в соответствии с протоколом и не зависит от ставки арендной платы.

При рассмотрении указанного довода жалобы организатор торгов указал, что при заключении договора п. 3.5 проекта договора будет исключен.

Согласно п. 6.5 проекта договора арендодатель уведомляет Арендатора о том, что согласие супруга на момент заключения настоящего соглашения не предоставлено. Сторонам известно содержание ч. 3 ст. 35 Семейного Кодекса РФ, по которой супруге нотариальное удостоверение согласия на совершение сделки не было получено. Вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Супруго_ является _____(ФИО)- (указывается в случае, если Арендатор является физическим лицом, состоящим в браке).

На заседании комиссии представитель организатора торгов пояснил, что п. 6.5 проекта договора включается в договор только в случае, если арендатор является физическим лицом, состоящим в браке (в целях соблюдения требований ч. 3 ст. 35 СК РФ при регистрации договора в Росреестре).

Между тем, заявителем не представлено нормативно-правового обоснования нарушения его прав и законных интересов пунктом 6.5 проекта договора. Учитывая вышеизложенные обстоятельства доводы заявителя не находят своего подтверждения.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и правилами указанной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации проведения 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 проведения 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.

На основании изложенного, Управление сообщает, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на процедуру проведения торгов и порядок заключения договора.

Доводы заявителя об обжаловании п. 1.1, п. п. 3.5, п. 6.5 договора фактически сводятся к обжалованию положений договора требованиям законодательства Российской Федерации.

Кроме того, заявитель указывает на то, что форма, а именно абз. 1, абз. 2 заявки нарушает требования законодательства и препятствует участию в торгах неограниченному кругу лиц.

Согласно ч. 1 ст. 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы: заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукцион форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка; копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо; документы подтверждающие внесение задатка.

При рассмотрении доводов жалобы было установлено, что форма заявки размещена на официальном сайте при заполнении заявки необходимо указать: сведения заявителя (для физического лица – ФИО, адрес, паспортные данные; для юридического лица – ИНН, ОГРН, юридический и почтовый адрес, ФИО представителя, наименование документа, на основании которого действует представитель), а также кадастровый номер, площадь, местоположение участка.

При этом, доводы заявителя о неправомерном установлении вышеуказанных требований носят предположительный характер, не подтверждены документально и не имеют нормативно-правового обоснования.

Кроме того, на участие в оспариваемой закупке заявителем была подана заявка на участие, указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что с положениями извещения, формы заявки, проекта договора заявителю понятны, он ознакомлен и согласен участвовать в торгах в соответствии с указанными положениями. Учитывая вышеизложенное, интересы заявителя на подачу заявки не ограничены. Доводы заявителя не обоснованы.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Барнаульский пищевой» необоснованной.

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

Председатель Комиссии _____ <...>

Члены комиссии: _____ <...>

_____ <...>