

РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-1515/2021

10 августа 2021 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...> – врио заместителя руководителя управления, председатель Комиссии;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

<...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу Индивидуального предпринимателя Патерик <...> (вх. № 13066 от 21.07.2021 года) на действия организатора торгов департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для строительства, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, свободного от прав третьих лиц (лот № 3 – земельный участок с кадастровым номером 54:35:092451:2),

в присутствии представителей департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска – <...> (представитель по доверенности № 31/Д-059 от 29.07.2021 г.), <...> (представитель по доверенности № 01/40/07648 от 30.12.2020 г.),

в присутствии представителя Индивидуального предпринимателя Патерик <...> – <...> (представитель по доверенности от 20.05.2021 г.),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба Индивидуального предпринимателя Патерик <...> (вх. № 13066 от 21.07.2021 года) на действия организатора торгов департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для строительства, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, свободного от прав третьих лиц (лот № 3 – земельный участок с кадастровым номером 54:35:092451:2).

Заявитель сообщает следующее.

Мэрией города Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска было опубликовано (на сайте www.torgi.gov.ru, а также на официальном сайте города Новосибирска www.novosibirsk.ru) Извещение о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков для строительства, включенных в перечень имущества,

находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) (далее по тексту - Извещение).

Подателем жалобы оплачен задаток на сумму 635000 рублей и 27.05.2021 г. подана заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для строительства по ул. Варшавской в Советском районе (площадь земельного участка: 3087 кв. м. Кадастровый номер земельного участка - 54:35:092451:2). Заявка зарегистрирована за №1567.

В соответствии с Извещением, заявки принимаются по 31 мая 2021 года. Извещением также определена дата рассмотрения заявок на участие в аукционе: 01 июня 2021 года. А также дата и время проведения аукциона: 03 июня 2021, в 10-00 час. по новосибирскому времени.

После осмотра земельного участка подателем жалобы было принято решение об отказе от участия в аукционе, в связи с чем, 02.06.2021 г. подано уведомление об отзыве заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для строительства по ул. Варшавской в Советском районе (площадь земельного участка: 3087 кв. м. Кадастровый номер земельного участка - 54:35:092451:2). В данном уведомлении содержалась просьба о возврате задатка.

Извещением предусмотрено, что в случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона. Лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем задатки возвращаются в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона. Задаток возвращается на счет, указанный в заявке на участие в аукционе.

В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренда земельного участка, расположенного по ул. Варшавская в Советском районе, кадастровый номер 54:35:092451:2, площадь участка - 3087 кв. м, от 01.06.2021 г., для участия в аукционе подана и оплачена только заявка Индивидуального предпринимателя Патерик <...>.

В соответствии с Протоколом о результатах аукциона №931 от 03.06.2021 г. установлено, что Индивидуальным предпринимателем Патерик <...> было подано уведомление об отзыве заявки, сам аукцион признан несостоявшимся, однако принято решение направить для подписания в ее адрес договор аренды земельного участка.

Податель жалобы считает данные действия комиссии по организации и проведению торгов в сфере земельных отношений неправомерными, нарушающими ее права и действующее законодательство.

Как следует из статей 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.

Согласно пункту 4 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

В силу пункта 5 статьи 447 ГК РФ аукцион или конкурс, в которых принял участие только один участник, признаются несостоявшимися.

На основании изложенного податель жалобы считает, что задаток должен быть возвращен участнику аукциона, который был признан несостоявшимся.

Однако задаток до настоящего времени подателю жалобы не возвращен.

В соответствии с Извещением, на земельном участке имеется древесно-кустарниковая растительность. В действительности же практически по всему участку имеются большие многолетние деревья.

Согласно того же Извещения, часть земельного участка расположена в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-110 кВ НГЭС-Ордынская». На земельный участок установлены ограничения использования земель в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (далее – Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160).

Согласно п. 10 Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 в пределах охранных зон ВД любые мероприятия, в том числе посадка и вырубка деревьев и кустарников, запрещены без письменного согласования сетевых организаций равно как для юридических, так и для физических лиц.

При проведении аукциона, организатором не проведены мероприятия по согласованию мероприятий по вырубке деревьев в охранной зоне. Вследствие чего, использовать земельный участок по назначению, указанному в договоре аренды (для строительства), не предоставляется возможным.

Индивидуальным Предпринимателем Патерик <...> в адрес Мэрии была направлена претензия с требованием вернуть задаток. От Мэрии получен ответ на претензию, о том, что задаток возвращен не будет и Мэрия просит подписать договор аренды.

В соответствии с отметкой на почтовом конверте, Договор аренды был направлен Мэрией в ее адрес 16.06.2021 г.

08.07.2021 г. подателем жалобы получен Договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска №133260m. Договор не содержал дат и печати Арендодателя. При этом в Договор были внесены условия, которых ранее (в момент публикации документации по аукциону) в договоре не было. А именно недостатки, указанные в п. 7.1. Договора, которые делают земельный участок полностью непригодным для строительства в соответствии с его разрешенным использованием. Кроме того, в Договоре аренды имеется условие о том, что Арендодатель не несет ответственности за недостатки предоставленного в аренду земельного участка (пункт 5.4. Договора).

09.07.2021 г. все экземпляры указанного Договора подписаны и переданы подателем жалобы в Мэрию вместе с сопроводительным письмом (вх. №31/06426 от 09.07.2021 г.)

Руководствуясь принципом свободы договора, в адрес Мэрии также был направлен для рассмотрения протокол разногласий к договору аренды.

Так в соответствии с протоколом разногласий, Договор аренды дополнялся пунктом 6.8. в соответствии с которым, Договор должен быть признан недействительным в случае, если имеющиеся на земельном участке недостатки, указанные в п. 7.1. Договора, не позволяют Арендатору использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием.

При отсутствии такого условия в Договоре, а также с учетом внесенных Мэрией (арендодателем) условий о недостатках за которые арендодатель не отвечает, делают договор бесполезным для арендатора.

Следовательно, Мэрия города Новосибирска отказывается возвращать задаток, вынуждая заключить Договор аренды земельного участка для строительства, на котором произвести строительные работы невозможно ввиду имеющихся недостатков, за которые Мэрия города Новосибирска нести ответственность отказывается по условиям Договора.

В соответствии с п. 5.2. Договора, изменения и дополнения к условиям Договора будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон.

Протокол разногласий Арендодателем не подписан. Следовательно, изменения и дополнения к условиям Договора не действительны.

Договор подписан Индивидуальным предпринимателем Патерик <...> в установленный срок и направлен Арендодателю для подписания и сдачи документов на государственную регистрацию.

В соответствии с п. 7.4. Договора, Арендодатель должен не позднее пяти рабочих дней направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области заявление о государственной регистрации Договора.

С целью соблюдения сроков на подписание и регистрацию Договора, 16.07.2021 г. (т.е. в установленный 30-дневный срок с момента направления договора аренды в адрес арендатора) Индивидуальным предпринимателем Патерик <...> в адрес Мэрии города Новосибирска было направлено требование о направлении договора аренды на государственную регистрацию без Протокола разногласий (в случае, если Арендодатель не согласен с условиями протокола). Указанное требование было направлено в Мэрию через специальный ящик, установленный в здании мэрии (поскольку сотрудники мэрии отказываются принимать посетителей и ставить отметки на входящих документах), а также направлено почтой.

Однако до настоящего времени Арендодатель Договор аренды земельного участка не направил на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

Подписанный экземпляр договора аренды (с датами и печатями арендодателя) Индивидуальному предпринимателю Патерик <...> так и не передан, для того, чтобы она могла самостоятельно обратиться за его государственной регистрацией,

В соответствии с пунктом 14 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и Протоколом о результатах аукциона №931 от 03.06.2021 г. уполномоченный орган (Мэрия города Новосибирска) в течение десяти дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе, обязан направить в адрес Индивидуального предпринимателя Патерик <...> три экземпляра подписанного проекта Договора аренды земельного участка.

Уполномоченным органом (Мэрией) нарушен установленный законом срок для направления проекта Договора. Так протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписан 01.06.2021 г., а проект Договора (в соответствии с отметкой на почтовом конверте) направлен только 16.06.2021 г. (копия конверта прилагается). Кроме того, проект договора направлен без печатей арендодателя, без даты подписания и срока действия, что не может рассматриваться как «подписанный» проект договора.

Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска предоставил следующие возражения на доводы жалобы.

Мэрией города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (далее - департамент) было объявлено о проведении 03 июня 2021 года аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:092451:2 для строительства, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства). Извещение о проведении аукциона было опубликовано в бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска от 29.04.2021 № 16 и размещено в сети интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru; а также на официальном сайте города Новосибирска www.novo-sibirsk.ru.

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в пункте 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Информация, указанная в извещении, полностью соответствует требованиям действующего законодательства и позволяет потенциальным участникам аукциона принять решение об участии в аукционе либо отказаться от участия в аукционе.

До проведения торгов Индивидуальный предприниматель Патерик <...>, ИНН 540862229254, ОГРНИП 321547600004194, какие-либо претензии к организатору торгов относительно аукционной документации не предъявляла, за

дополнительными разъяснениями не обращалась.

Кроме того, в заявке на участие в аукционе Индивидуальный предприниматель Патерик <...>, ИНН 540862229254, ОГРНИП 321547600004194, подтвердила, что ознакомлена с предварительными техническими условиями на электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение и водоснабжение объекта строительства; топоосновой М 1:500 (коммуникациями, проходящими по земельному участку); актом обследования земельного участка; земельным участком на местности и его характеристиками; выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости, условиями проекта договора аренды земельного участка.

В соответствии с п. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:092451:2 площадью 3087 кв.м, расположенного по ул. Варшавской в Советском районе города Новосибирска, была подана единственная заявка от Индивидуального предпринимателя Патерик <...>, ИНН 540862229254, ОГРНИП 321547600004194, за № 1567 от 27.05.2021 и оплачен задаток в размере 635 000,00 рублей.

Рассмотрение заявок на участие в аукционе осуществлялось 01.06.2021 года комиссией по организации и проведению торгов в сфере земельных отношений (далее - комиссия), состав которой утвержден постановлением мэрии города Новосибирска от 29.04.2015 № 3196.

Единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствовал всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона. В результате рассмотрения указанной заявки Индивидуальный предприниматель Патерик <...>, ИНН 540862229254, ОГРНИП 321547600004194, признана единственным участником аукциона (протокол комиссии от 01.06.2021 б/н).

В соответствии с п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка.

При этом размер ежегодной арендной платы по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

В соответствии с п. 21 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ задаток, внесенный лицом, с которым договор аренды земельного участка заключается в соответствии с п. 14 настоящей статьи, засчитывается в счет арендной платы за него. Задаток, внесенный этим лицом, не заключившим в установленном настоящей статьей порядке договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанного договора, не возвращается.

В соответствии с п. 7 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

02.06.2021 года в департамент поступило уведомление от Индивидуального предпринимателя Патерик <...>, ИНН 540862229254, ОГРНИП 321547600004194, об отзыве заявки на участие в аукционе (вх. № 31/05271 от 02.06.2021).

Учитывая, что уведомление об отзыве единственной заявки на участие в аукционе поступило после окончания срока приема заявок на участие в аукционе и после признания Индивидуального предпринимателя Патерик <...>, ИНН 540862229254, ОГРНИП 321547600004194, единственным участником аукциона, в соответствии с пунктами 7, 14, 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, заявитель, подавший единственную заявку на участие в аукционе и признанный единственным участником аукциона не вправе отозвать поданную им заявку на участие в аукционе после рассмотрения данной заявки организатором аукциона и принятия решения о признании заявителя единственным участником аукциона в случае если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона.

На основании изложенного, согласно решению комиссии (протокол о результатах аукциона от 03.06.2021 № 931) департаментом в адрес Индивидуального предпринимателя Патерик <...>, ИНН 540862229254, ОГРНИП 321547600004194, сопроводительным письмом (исх. № 31/19/08716 от 09.06.2021) были направлены три экземпляра подписанного проекта договора аренды № 133260т земельного участка с кадастровым номером 54:35:092451:2 для ознакомления и подписания.

Единственный участник аукциона подписал и представил в департамент сопроводительным письмом (вх. № 31/06426 от 09.07.2021) указанный проект договора аренды с протоколом разногласий.

В соответствии со ст. 438 Гражданского кодекса Российской Федерации акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Ответ о согласии заключить договор на иных условиях, чем предложено в оферте, не является акцептом. Такой ответ признается отказом от акцепта и в то же время новой офертой (ст. 443 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 11 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с заявителем, признанным единственным участником аукциона, на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

В связи с вышеизложенным, жалоба Индивидуального предпринимателя Патерик <...> на действия организатора аукциона является необоснованной. Основания для отмены результатов аукциона отсутствуют.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Мэрией города Новосибирска в лице департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска было объявлено о проведении 03 июня 2021 года аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:092451:2 для строительства, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства). Извещение о проведении аукциона было опубликовано в бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска от 29.04.2021 № 16 и размещено в сети интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.forgi.gov.ru; а также на официальном сайте города Новосибирска www.novosibirsk.ru.

Заявки принимались с даты опубликования извещения о проведении аукциона по 31.05.2021 г.

Дата и время проведения аукциона – 03.06.2021 г. в 10-00.

Согласно извещению, на лот № 3 участок для строительства по ул. Варшавской в Советском районе (площадь земельного участка: 3087 кв. м. Кадастровый номер земельного участка - 54:35:092451:2) установлены ограничения прав на земельный участок, а именно: часть земельного участка расположена в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-110 кВ НГЭС-Ордынская». На земельный участок установлены ограничения использования земель в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». На земельном участке имеется древесно-кустарниковая растительность.

Следовательно, информация об имеющихся ограничениях прав на земельный участок была доступна для участников ещё на стадии размещения сведений о проведении аукциона.

27.05.2021 г. Индивидуальным предпринимателем Патерик <...> подана заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для строительства по ул. Варшавской в Советском районе (площадь земельного участка: 3087 кв. м. Кадастровый номер земельного участка - 54:35:092451:2), оплачен задаток на сумму 635000 рублей. Заявка зарегистрирована за №1567.

Согласно п. 1 заявки Индивидуального предпринимателя Патерик <...> на участие в аукционе, она ознакомилась с информационным сообщением, опубликованным в Бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска, с условиями извещения о проведении аукциона ознакомлена в полном объеме. Согласно п. 3 заявки Индивидуального предпринимателя Патерик <...> на участие в аукционе, она ознакомлена с актом обследования земельного участка; земельным участком на местности и его характеристиками.

Таким образом, доводы жалобы о невозможности использования участка в связи с наличием обременений ИП Патерик О.В., которые стали ей известны только после подачи заявки путем непосредственного его осмотра, являются необоснованными, поскольку предпринимателем не были предприняты все меры по подготовке к участию в аукционе.

При этом довод о невозможности использования участка по целевому назначению на момент рассмотрения жалобы Комиссией Новосибирского УФАС России документально не подтвержден.

В соответствии с п. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по ул. Варшавской в Советском районе, кадастровый номер 54:35:092451:2, площадь участка – 3087 кв. м от 01.06.2021 г., заявка Индивидуального предпринимателя Патерик <...> рассмотрена, Индивидуальный предприниматель Патерик <...> признана единственным участником аукциона.

В соответствии с п. 7 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

В соответствии с п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона,

уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка.

В соответствии с п. 21 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ задаток, внесенный лицом, с которым договор аренды земельного участка заключается в соответствии с п. 14 настоящей статьи, засчитывается в счет арендной платы за него. Задаток, внесенный этим лицом, не заключившим в установленном настоящей статьей порядке договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанного договора, не возвращается.

02.06.2021 г. Индивидуальный предприниматель Патерик <...> представила в департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска уведомление об отзыве заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:092451:2, в котором просила отозвать заявку на участие и вернуть задаток.

Согласно уведомлению № 31/21-3470 от 02.06.2021 г., департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска направил в адрес Индивидуального предпринимателя Патерик <...> уведомление о том, что она признана единственным участником аукциона.

Согласно протоколу о результатах аукциона № 931 от 03.06.2021 г., аукцион признан несостоявшимся.

Таким образом, в связи с тем, что Индивидуальный предприниматель Патерик <...> признана единственным участником согласно протоколу рассмотрения заявок от 01.06.2021 г., и уведомление об отзыве заявки поступило после окончания срока приема заявок и даты рассмотрения заявок, задаток Индивидуальному предпринимателю Патерик <...> возвращен быть не может. Действия департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска в данной части соответствуют действующему законодательству.

Доводы Индивидуального предпринимателя Патерик <...> о том, что проект договора был направлен с нарушением сроков, также не находит подтверждения, поскольку согласно реестру от 09.06.2021 г. проект договора был направлен 09.06.2021 г.

При этом ни департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, ни Индивидуальный предприниматель Патерик <...> не несут ответственность за несвоевременность отправки корреспонденции организацией связи.

Согласно доводу Индивидуального предпринимателя Патерик <...> в направленный проект Договора были включены п. 7.1 - информация о недостатках земельного участка, и условие о том, что Арендодатель не несет ответственности за недостатки предоставленного в аренду земельного участка (пункт 5.4. Договора).

При этом информация о недостатках земельного участка содержалась в извещении, п. 7.1 проекта Договора, являющемся приложением № 3 к извещению.

Согласно проекту Договора, являющемся приложением № 3 к извещению, условие

о том, что Арендодатель не несет ответственности за недостатки предоставленного в аренду земельного участка, также содержались в п. 5.4.

Таким образом, указанные действия департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска не нарушают законодательство.

В соответствии с пунктом 11 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с заявителем, признанным единственным участником аукциона, на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона. Поскольку Индивидуальным предпринимателем Патерик <...> был направлен подписанный договор с протоколом разногласий и департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска не согласовал внесение указанных изменений в договор, следовательно, договор считается не заключенным, и у департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска не возникло обязанности направления его на регистрацию.

Таким образом, в действиях департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для строительства, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, свободного от прав третьих лиц (лот № 3 – земельный участок с кадастровым номером 54:35:092451:2) не усматривается нарушение порядка организации и проведения торгов.

При этом рассмотрение споров относительно включения тех или иных условий в договор аренды земельного участка относится к гражданско-правовым спорам, разрешение которых выходит за пределы полномочий антимонопольного органа.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу Индивидуального предпринимателя Патерик <...> (вх. № 13066 от 21.07.2021 года) на действия организатора торгов департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска при проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для строительства, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, свободного от прав третьих лиц (лот № 3 – земельный участок с кадастровым номером 54:35:092451:2) необоснованной.

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