

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-3687/2020

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

20 августа 2020 г.  
Краснодар

г.

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:

Члены Комиссии:

в отсутствие надлежащим образом уведомленного Ш.А.Н. (далее – Заявитель), при участии представителя управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа (далее – Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 030720/0152239/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 030720/0152239/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось 20.08.2020 года в 11:00 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель считает, что размещенный Организатором торгов проект договора, а именно пункт 4.3.7 противоречит статье 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы в том числе на 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Управление имущественных отношений администрации

муниципального образования город-курорт Анапа, действующая на основании Приказа № 079 от 13.04.2020 в соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовало извещение № 030720/0152239/01 от 07.07.2020 о проведении аукциона, а также в газете «Анапское Черноморье» от 07.07.2020 и на официальном сайте администрации муниципального образования город-курорт Анапа – [www.anapa-official.ru](http://www.anapa-official.ru), открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования город-курорт Анапа.

Согласно извещению о проведении аукциона существенными условиями договора аренды, заключаемого по результатам аукциона, в том числе являются:

- размер ежегодной арендной платы за участок определяется по результатам аукциона, при этом арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды, арендная плата за земельный участок пересматривается в одностороннем порядке арендодателем в соответствии с законодательством Российской Федерации и Краснодарского края, регулирующим соответствующие правоотношения, а также в связи с вносимыми в него дополнениями и изменениями;
- невозможность изменения вида разрешенного использования арендуемого земельного участка, объединения, раздела, перераспределения, а также переуступки прав в отношении земельного участка, приобретенного посредством торгов;
- арендная плата, подлежащая уплате, рассчитывается за каждый день использования в соответствующем арендном периоде и вносится авансовыми платежами до 10.01; 10.04; 10.07; 10.10 из расчета за календарный год (кроме первого года).
- в случае повышении итоговой цены победитель аукциона обязан в пятидневный срок внести доплату.

Согласно форме договора аренды земельного участка, содержащейся в извещении о проведении торгов:

- 2.1 Размер ежегодной арендной платы за Участок определен по результатам аукциона, согласно протокола заседания комиссии по проведению аукциона по продаже земельных участков или на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город-курорт Анапа, от \_\_\_\_\_ о результатах торгов по лоту № \_\_\_\_\_ и составляет \_\_\_\_\_.

- 2.2. Задаток в размере \_\_\_\_\_, перечисленный Арендатором на счет организатора конкурса – управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа, до проведения конкурса, засчитывается в счет годовой арендной платы за земельный участок по Договору.

- 2.3. Денежные средства в сумме \_\_\_\_\_, равной сумме арендной платы за Участок, указанной в пункте 2.1 Договора, за вычетом суммы задатка, указанного в пункте 2.2 Договора, должны быть внесены Арендатором единовременно в течение 5 банковских дней со дня подписания итогового протокола по следующим реквизитам: УФК по Краснодарскому краю (получатель - Управление имущественных отношений администрации муниципального образования город - курорт Анапа), ИНН получателя 2301006401, КПП 230101001, р/с 40101810300000010013, БИК 040349001, наименование банка: Южное ГУ Банка России по Краснодарскому краю г. Краснодар, ОКТМО 03703000, КБК 92111105024040000120 - арендная плата за земли, находящиеся в собственности городских округов.

- 2.4. Начиная с \_\_\_\_\_ арендная плата, подлежащая уплате, рассчитывается за каждый день использования в соответствующем арендном периоде и вносится авансовыми платежами до 10.01; 10.04; 10.07; 10.10 из расчета за календарный год, путём перечисления по реквизитам, указанным в п. 2.3 Договора.

В платежном документе Арендатором указываются: основание платежа, период, за который осуществляется платеж, номер договора аренды, дата заключения договора аренды, тип и назначение платежа.

Согласно подпункту 4.3.7 пункта 4.3 Договора Арендатор не вправе: совершать какие-либо регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества до ввода его в эксплуатацию в

установленном законодательством Российской Федерации порядке.

В соответствии с пунктом 10 части 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления: земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

Согласно части 5 статьи 39.6 ЗК РФ предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 настоящего пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

В соответствии с требованиями пункта 2 части 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители представляют следующие документы:

1) заявку на участие в аукционе по установленной форме с указанием

банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для физических лиц),

3) 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;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Данный перечень отражен в извещении, форма заявки размещена на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

При размещении аукционной документации в извещении представлена вся необходимая информация, в том числе о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона, а также о размере и порядке внесения задатка.

Ш.А.Н. заявку на участие в аукционе не подавал, в письменной форме за разъяснением положений документации об аукционе не обращался.

Положениями части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрена возможность обжалования в антимонопольный орган действий (бездействий) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

Обращение с жалобой в административном порядке лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов возможны только в случаях, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Указанный порядок обжалования позволяет в кратчайшие сроки реализовать на практике механизмы административного обжалования и создать условия для выявления и устранения административных барьеров в оперативном порядке.

Вместе с тем, предусмотренный статьей 18.1 Закона о защите

конкуренции механизм обжалования не предусматривает возможность лица, не подавшего заявки на участие в торгах, обжаловать условия аукционной документации.

Обжалование таких действий (бездействия) указанными лицами возможно только в судебном порядке.

Таким образом, в действиях Организатора торгов не установлено нарушений порядка размещения информации о проведении торгов и порядка подачи заявок на участие в торгах при организации и проведении торгов на право заключения договоров аренды земельного участка.

Руководствуясь частями 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», 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,

#### РЕШИЛА:

Признать жалобу Ш.А.Н. на действия управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 030720/0152239/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) необоснованной.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

