

РЕШЕНИЕ № 005/10/18.1-2844/2020

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

20.10.2020г.

г. Махачкала

Комиссия Управления ФАС России по Республике Дагестан по рассмотрению
жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции в
составе:

Ведущего заседание

К.А. Бабаева

Членов Комиссии:

Р.А. Муртазалиева

М.А. Рагимова

Н.Р. Ванатиева

Д.Э. Рамазановой

рассмотрев жалобу Исмаилова Джамаалдина Зейнадиновича (далее - Заявитель)
на действия Организатора торгов – Администрации муниципального образования
сельского поселения "сельсовет Арсланбековский" Ногайского района
Республики Дагестан (далее – «Организатор торгов») в отсутствие
представителей сторон (надлежаще уведомлены).

УСТАНОВИЛА:

09.10.2020г. от Исмаилова Джамаалдина Зейнадиновича (далее - Заявитель)
поступила жалоба на действия Администрации муниципального образования
сельского поселения "сельсовет Арсланбековский" Ногайского района
Республики Дагестан (далее – Организатор торгов) при проведении открытого
аукциона на право заключения договора аренды земельного участка
расположенного на территории Ногайского района, общей площадью 261 га,
кадастровый номер <...> :03:000003:974 (извещение №100920/33101837/05) (далее -
Аукцион).

Заявитель указывает в жалобе на нарушения "Земельного кодекса Российской
Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

Исследовав материалы дела, проведя анализ информации, представленной на
рассмотрение жалобы Организатором торгов и Заявителем Комиссия
Дагестанского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке,

предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (Далее-Закон о защите конкуренции), установила, что жалоба Заявителя – Исмаилова Д.З. частично обоснована.

При этом Комиссия Управления ФАС России по Республике Дагестан по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, руководствовалась следующим.

10.09.2020г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru Организатором торгов была размещена (опубликована) информация о проведении Аукциона.

1. Из жалобы Заявителя следует, что в закупочной документации Организатора торгов в нарушение требований п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ неверно указан «шаг аукциона».

Комиссией установлено, что Организатором торгов в извещении о проведении Аукциона указана, в том числе, следующая информация: «Начальная цена предмета аукциона определена в размере годовой арендной платы за земельный участок и составляет 32032 (тридцать две тысячи тридцать два) рублей.

Сумма задатка установлена в размере 20% от начальной цены предмета торгов, что составляет – 6406 (шесть тысячи четыреста шесть) рублей.

Величина повышения начальной цены (шаг аукциона) установлена в размере 5% от начальной цены предмета торгов, что составляет – 1601 (одна тысяча шестьсот один) рублей».

Согласно п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о нарушении Организатором торгов п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ, выразившемся в неверно указанном «шаге аукциона».

2. Заявитель в жалобе указывает, что извещение о проведении Аукциона Организатора торгов содержит форму договора несоответствующую требованиям земельного законодательства.

Согласно подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В соответствии с п. 2 ст. 39.12 ЗК РФ представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Комиссией установлено, что Аукционная документация Организатора торгов содержит форму договора о задатке, в которой указано, в том числе, следующее: «Сумма задатка вносится на расчетный счет Администрации МО СП «сельсовет «Арсланбековский» Ногайского района РД в безналичном порядке не позднее

Учитывая, что извещение о проведении Аукциона Организатором торгов размещено в 2020 году, то указанная в форме договора о задатке информация по дате внесения задатка (не позднее 2019г.) по мнению Комиссии является ошибочной.

В связи с изложенным, Комиссия приходит к выводу об обоснованности довода жалобы Заявителя.

3. Заявитель в жалобе указывает, что в пункте 4.1.4 проекта договора аренды земельного участка содержится информация несоответствующая требованиям ЗК РФ.

Согласно п. 14 ст. 39.8 ЗК РФ в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.

Комиссией установлено, что п. 4.1.4 договора аренды земельного участка Организатором торгов указано, в том числе, следующее: «Изменять площадь арендованных земель в сторону уменьшения до 30 % в течении срока договора при возникновении необходимости письменно, в 10-дневный срок, уведомив арендатора».

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о нарушении Организатором торгов п. 14 ст. 39.8 ЗК, выразившемся в установлении прав и обязанностей Арендодателя не в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ.

В связи с изложенным, Комиссия приходит к выводу об обоснованности довода жалобы Заявителя.

4. Заявитель в жалобе указывает, что в пункте 3.6 проекта договора аренды земельного участка содержится информация несоответствующая требованиям ЗК РФ.

Комиссией установлено, что п. 3.6 проекта договора аренды земельного участка Организатором торгов указано, в том числе, следующее: «Размер ежегодной арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке с учетом изменения рыночной величины годового размера арендной платы за земельный участок на основании прогнозируемого максимального уровня инфляции, предусмотренного в федеральном законе о Федеральном бюджете на соответствующий финансовый год, но не чаще чем 1 раз в год».

Согласно п. 16 ст. 39.11 ЗК РФ по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Вместе с тем, по мнению Комиссии, земельное законодательство не содержит норм наделяющих Организатора торгов правом в одностороннем порядке изменять цену ежегодной арендной платы.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о нарушении Организатором торгов п. 16 ст. 39.11 ЗК, выразившемся в установлении размера и условий внесения арендной платы не в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ.

В связи с изложенным, Комиссия приходит к выводу об обоснованности довода жалобы Заявителя.

5. Заявитель в своей жалобе указывает, что в информационном сообщении аукционной документации Заказчиком установлены дата и время окончания приема заявок несоответствующие требованиям земельного законодательства.

Комиссией установлено, что Организатором торгов в извещении о проведении Аукциона указано, в том числе, следующее: «Дата и время окончания приема заявок – 12.10.2020г. 9.00, а дата, время проведения торгов (аукциона - 15.10.2020г. в 10.00».

Согласно ч. 4 ст. 39.12 ЗК прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом срок окончания приема заявок указанный Организатором торгов в извещении о проведении Аукциона соответствует требованиям ч.4 ст. 39.12 ЗК РФ.

В связи с изложенным, Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода жалобы Заявителя.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Дагестанского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу Заявителя признать обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушения п. 18 ст. 39.11, п. 2 ст. 39.12, п. 14 ст. 39.8 и п. 16 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений.

4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Дагестанского УФАС России для решения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

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

Ведущий заседание

К.А. Бабаев

Члены Комиссии:

Р.А. Муртазалиев

М.А. Рагимов

Н.Р. Ванатиев

Д.Э. Рамазанова

Исп. Н.Р. Ванатиев

Тел: 51-72-02