

РЕШЕНИЕ № 355-12609-16/7
по жалобе ООО «Территория»

Резолютивная часть решения оглашена

17.01.2017 г.
Самара

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: заместителя руководителя управления <...>, начальника отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...>, главного специалиста-эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...> (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу ООО «Территория» (далее – Заявитель) на действия Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Сызрань Самарской области (далее – Комитет Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, не связанных со строительством (Извещение № 151116/0216119/08) (далее – Аукцион, Торги),

в присутствии представителя Администрации городского округа Сызрань, руководителя Комитета К.И.В. (Доверенность от 05.04.2016 г. № 63 АА 3638085),

ООО «Территория» явку представителя на заседание Комиссии не обеспечил, извещен,

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

30.12.2016 г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ООО «Территория» на действия Комитета при проведении Аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы:

- Организатор торгов установил срок подачи заявок с нарушением положений пункта 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации;

- в нарушение пункта 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации Организатор торгов в проекте договора закрепил право арендатора передать свои права и обязанности по указанному договору третьему лицу;

- Организатор торгов в нарушение пунктов 9, 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации не разместил на сайте <https://torgi.gov.ru> протоколы рассмотрения заявок и подведения итогов аукциона;

- во время проведения аукциона аукционной комиссией был установлен запрет на предложения участниками своей цены за предмет аукциона.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения, а также документы, составленные в ходе организации и проведения торгов.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

1. 15.11.2016 г. на сайте <http://torgi.gov.ru/> Организатором торгов размещено извещение № 151116/0216119/08 о проведении Аукциона.

Организатором торгов выступил Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Сызрань Самарской области.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Согласно пункту 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

По смыслу указанной нормы срок между датой окончания подачи заявок и датой проведения аукциона не должен составлять более пяти дней.

Комиссией установлено, что в соответствии с извещением о проведении аукциона срок подачи заявок – с 21.11.2016 г. по 21.12.2016 г.

При этом, проведение Аукциона назначено на 23.12.2016 г.

Таким образом, срок приема заявок на участие в Аукционе прекратился не ранее чем за пять дней до даты проведения Аукциона.

При указанных обстоятельствах, доводы Заявителя о нарушении Комитетом пункта 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации при проведении Аукциона не нашли своего подтверждения в ходе рассмотрения жалобы.

3. Согласно пункту 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 2 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

В силу пункта 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Согласно пункту 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

В соответствии с извещением об Аукционе срок аренды предмета торгов составляет 49 лет.

Таким образом, арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу.

При указанных обстоятельствах, в рассматриваемых действиях Комитета отсутствуют нарушения пункта 7 статьи 448 ГК РФ.

4. Согласно пункту 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с пунктом 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Комиссией установлено, что протокол рассмотрения заявок на участие в Аукционе подписан Организатором торгов 22.12.2016 г.

Протокол об итогах аукциона подписан Организатором торгов 26.12.2016 г.

Согласно вкладке «Изменения» в составе Извещения, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru>, 22.12.2016 14:35 изменен результат торгов.

При этом, во вкладке «Лоты» в составе Извещения содержится вкладка «Документы результатов». В указанной вкладке размещен протокол рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 22.12.2016 г.

Согласно вкладке «Изменения» в составе Извещения, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru>, 26.12.2016 г. в 10:36 также изменен результат торгов.

Во вкладке «Документы результатов» в составе Извещения размещен протокол об итогах Аукциона от 26.12.2016 г.

Таким образом, довод Заявителя о неразмещении Организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru> протоколов рассмотрения заявок и подведения итогов является необоснованным.

5. В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации «шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Комиссией установлено, что в соответствии с извещением о проведении Торгов шаг аукциона установлен в размере 3% от начальной цены предмета аукциона - 195 (сто девяносто пять) рублей 98 копеек.

Вместе с тем, порядок организации и проведения аукциона, установленный статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, не обязывает организатора торгов принимать предложения участников, не соответствующие шагу аукциона.

Более того, согласно пункту 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона устанавливает, в том числе порядок проведения аукциона.

Из установленного в извещении о проведении Торгов порядка также не следует, что организатор торгов обязан принимать предложения участников, не соответствующие шагу аукциона.

При указанных обстоятельствах, в рассматриваемых действиях Комитета отсутствуют нарушения порядка организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Территория» необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

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