

РЕШЕНИЕ

по делу №001/10/18.1-548/2021

Резолютивная часть оглашена 17.11.2021г.
г.Майкоп

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея по рассмотрению жалоб, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе: Председателя Комиссии - заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея (далее – Управление) <..>, Членов комиссии: начальника отдела Управления <..>, ведущего специалиста – эксперта Управления <..>, рассмотрев жалобу <..> на действия администрации муниципального образования «Энемское городское поселение»

в отсутствие лиц, участвующих в деле, уведомленных о дате, месте и времени рассмотрения жалобы надлежащим образом,

УСТАНОВИЛА:

В Управление 08.11.2021г. поступила жалоба гр. <..> (далее - Заявитель) на действия администрации муниципального образования «Энемское городское поселение» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона №011021/0663121/02 на право заключения договора аренды земельных участков по 4 лотам.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 ФЗ «О защите конкуренции» (Далее - Закон о защите конкуренции) 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.

Оснований для возврата жалобы Заявителю в соответствии с частью 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не установлено.

Согласно доводам Заявителя действия организатора торгов при проведении аукциона ограничивают круг заинтересованных лиц так как в проекте договора аренды земельного участка арендодатель обязует арендатора внести сумму годовой арендной платы за год в течении 10 дней с момента заключения договора аренды, а сумма годовой арендной платы в ходе проведения торгов может возрасти стократно. Арендодатель не указал возможность перерасчета внесенной годовой арендной платы из расчета фактического нахождения земельного участка в аренде поскольку он имеет право перевода в собственность земельного участка в более короткий срок.

Кроме того, согласно доводу Заявителя организаторам торгов неправомерно установлен срок подачи заявок на участие в аукционе до 05.11.2021, поскольку эти дни были объявлены выходными.

Рассмотрев жалобу и представленные материалы Комиссия Управления пришла к следующим выводам.

В соответствии с представленной организатором торгов информацией извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка было опубликовано в газете «Согласие» №79 от 02.10.2021г. и на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" - torgi.gov.ru.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Согласно пункту 2 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

Пунктом 16 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации

установлено, что по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Кроме того, согласно части 3 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

В силу пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Согласно пункта 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

В силу пункта 5 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него

досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд.

Таким образом, требование организатора торгов внести сумму годовой арендной платы за год не противоречит действующему законодательству.

Возможность перевода арендодателем в собственность участка в период срока договора аренды проектом договора аренды земельного участка и действующим законодательством не предусмотрена.

В части довода Заявителя о неправомерности действий организатора аукциона по установлению сроков подачи заявок на участие в аукционе до 05.11.2021 установлено следующее.

Действительно в связи с Указом Президента Российской Федерации от 20.10.2021 №595 «Об установлении на территории Российской Федерации нерабочих дней в октябре-ноябре 2021г.» дни с 30 октября по 7 ноября 2021 г. были установлены как нерабочие дни.

Вместе с тем, извещение о проведении вышеуказанного аукциона организатором торгов было опубликовано до издания Указа Президента Российской Федерации от 20.10.2021 №595.

Кроме того, в соответствии с представленной организаторам торгов информацией в администрации муниципального образования «Энемское городское поселение» был утверждена численность муниципальных служащих и работников, обеспечивающих функционирование администрации муниципального образования «Энемское городское поселение» с 30.10.2021 по 07.11.2021.

Доказательством данному обстоятельству является принятие заявок 8 участников 02.11.2021, которые отражены в протоколах рассмотрения заявок от 10.11.2021г.

Согласно части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями Закона о защите конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Таким образом, действия Организатора торгов не привели и не могли привести к ограничению конкуренции, преимущественные условия каким-либо участникам не создавались.

В соответствии с частью 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Руководствуясь статьей 18.1 и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции Комиссия Управления.

РЕШИЛА:

Признать жалобу гр. <..> на действия администрации муниципального образования «Энемское городское поселение» не обоснованной.

Оснований для выдачи предписания при рассмотрении настоящей жалобы не установлено.

Председатель комиссии _____

Члены комиссии:

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