

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-2928/2021

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

05 июля 2021г.

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы в Краснодарском крае по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной и 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 С В И (далее – Заявитель) в отсутствие надлежащим образом уведомленного управления имуществом администрации МО г.Анапа (далее – организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (Лоты №№8,9) (извещение №260421/0152239/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА

в Краснодарском УФАС России рассмотрена жалоба С В И на действия управления имуществом администрации МО г.Анапа при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (Лоты №№8,9) (извещение №260421/0152239/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось **05.07.2021 года в 10:00 часов** по адресу: Краснодар, ул. Старокубанская, д.116А.

явитель обжалует порядок публикации извещения.

организатор торгов возражает доводам жалобы, считает ее несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

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

Извещение о проведении аукциона опубликовано на сайтах www.torgi.gov.ru, www.anapricial.ru, в газете «Анапское Черноморье» 29.04.2021. На участие в аукционе подано 18 заявок от претендентов на участие в аукционе. К участию в торгах допущено 73 претендента, подавших соответствующие заявки и оплатившие задатки согласно извещению о проведении торгов.

В соответствии со статьей 39.11 по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

На участие в аукционе по Лоту №408 (право аренды на земельный участок кадастровым номером 23:37:0716001:1556, площадью 1400 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов с видом разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу Краснодарский край, Анапский район, хут. Красный, ул. Морская, поступило 18 заявок от претендентов на участие в аукционе, все претенденты допущены к торгам и признаны участниками аукциона. Начальная цена предмета аукциона 248 500 рублей.

Победителем аукциона признан участник под номером 22 - ИП Р В.Л. Последнее предложение о цене предмета аукциона составило 3 103 700 рублей.

На участие в аукционе по Лоту №402 (право аренды на земельный участок кадастровым номером 23:37:0716001:1557, площадью 800 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов с видом разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу Краснодарский край, Анапский район, хут. Красный, ул. Морская, поступило 17 заявок от претендентов на участие в аукционе, все претенденты допущены к торгам и признаны участниками аукциона. Начальная цена предмета аукциона 142 000 рублей.

Победителем аукциона признан участник под номером 16 - ИП Р В.Л. Последнее предложение о цене предмета аукциона составило 2 250 700 рублей.

Согласно п. 17 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации

победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Порядок проведения аукциона указан в извещении о его проведении, кроме того комиссией перед проведением аукциона порядок разъясняется дополнительно.

Согласно извещению о проведении аукциона:

Организатор аукциона направляет победителю аукциона и единственному принявшему участие в аукционе его участнику экземпляр подписанного проекта договора аренды земельного участка с десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом размер ежегодной арендной платы 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. Договор заключается не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте».

Протоколы аукциона, состоявшегося 02.06.2021 года опубликованы на сайтах www.torgi.gov.ru, www.anapa-official.ru 03.06.2021 года. Договоры аренды заключены победителями аукциона 14.06.2021 года.

В соответствии с результатами аукциона договоры аренды заключены в соответствии с требованиями п.20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 448 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают акт о проведении аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора.

Согласно извещению о проведении аукциона существенным условием договора аренды земельного участка является размер ежегодной арендной платы за участок определяется по результатам аукциона, при этом арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем в соответствии с размером 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 определяется в одностороннем порядке арендодателем в соответствии с законодательством Российской Федерации

Краснодарского края, регулирующим соответствующие правоотношения, в том числе в связи с вносимыми в него дополнениями и изменениями.

Размер задатка за участие в аукционе составляет - 100% от начальной цены лота.

Задаток победителем аукциона засчитывается в счет арендной платы по договору аренды земельного участка.

Согласно примерной форме договора аренды земельного участка, прилагающейся в извещении о проведении аукциона:

Размер и условия внесения арендной платы

1. Ежегодный размер арендной платы за Участок определен в соответствии с результатами аукциона, согласно протокола заседания Комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже находящихся в муниципальной собственности муниципального образования город-курорт Анапа и (или) в ведении муниципального образования город-курорт Анапа земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, о результатах торгов по лоту № _____ от _____ 20__ г № _____, и составляет

2. Указанная в пункте 2.1. сумма арендной платы за Участок (за вычетом

задатка в сумме _____ рублей), вносится Арендатором единовременно в течение 5 банковских дней со дня подписания итогового протокола по следующим реквизитам: УФК по Краснодарскому краю (Управление имущественных отношений администрации муниципального образования г-к Анапа) ИНН- 2301006400, ОГРН- 230101001; ОКТМО- 03703000; КБК- 921 114 02043 04 0000 410 Баллучателя: ГРКЦГУ Банка России по Краснодарскому краю, г. Краснодар, ОГРН- 40101810300000010013, БИК- 040349001.

В платежном документе Арендатором указываются код основания платежа, код периода, за который осуществляется платеж, номер договора аренды, дата заключения договора аренды, тип и назначение платежа.

3. Задаток в размере _____ (_____) рублей, 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.

4. Начиная с _____ 20__ г. и в последующие годы

платежи Арендатором будут осуществляться до 10.01, 10.04, 10.07, 10.10 по реквизитам, дополнительно указанным Арендодателем до наступления срока платежа.

5. Арендная плата и пеня вносятся Арендатором путем перечисления по реквизитам, указанным Арендодателем в пункте 2.2. Договора».

астники аукциона предварительно ознакомившись с извещением о проведении аукциона и сочтя условия оплаты суммы, определенной в условиях аукциона, принятую в качестве арендной платы земельного участка муниципальной собственности, приемлемыми, обратились с заявками к участию в данном аукционе.

соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом и иными правовыми актами.

случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее или предусмотреть иное условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

о вопросу увеличения цены предмета аукциона кратной нескольким шагам установлено, что согласно извещению:

аукцион начинается с оглашения наименования предмета аукциона и начальной цены предмета аукциона, «шага аукциона».

«Шаг аукциона» не изменяется в течение всего аукциона.

После оглашения аукционистом начальной цены участникам предлагается объявлять свои предложения по цене, превышающей начальную цену. Каждая следующая цена, превышающая предыдущую цену на «шаг аукциона», объявляется участниками путем поднятия билета».

Кратное нескольким шагам увеличение цены предмета аукциона Земельным кодексом, а также извещением о проведении торгов не предусмотрено.

Аналогичная позиция изложена в постановлении Шестого арбитражного апелляционного суда от 3 июня 2019 г. № 06АП-2434/19.

В учет вышеизложенного, руководствуясь частями 20 статьи 18 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и постановлением Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействия

организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной и аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключены договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

признать жалобу С В И на действия управления имущественных отношений администрации МО г.Анапа при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (Лоты №№8, №9, №10, №11, №12, №13, №14, №15, №16, №17, №18, №19, №20, №21, №22, №23, №24, №25, №26, №27, №28, №29, №30, №31, №32, №33, №34, №35, №36, №37, №38, №39, №40, №41, №42, №43, №44, №45, №46, №47, №48, №49, №50, №51, №52, №53, №54, №55, №56, №57, №58, №59, №60, №61, №62, №63, №64, №65, №66, №67, №68, №69, №70, №71, №72, №73, №74, №75, №76, №77, №78, №79, №80, №81, №82, №83, №84, №85, №86, №87, №88, №89, №90, №91, №92, №93, №94, №95, №96, №97, №98, №99, №100) опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru обоснованной.

Председатель

Члены Комиссии:

Члены Комиссии:

Решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.