

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения
объявлена 24 января 2024 года,
решение в полном объеме
изготовлено 29 января 2024 года

г. Чита

Комиссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению жалобы № **075/10/18.1-22/2024** о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии –<...>

Члены Комиссии:

<...>

при участии:

<...>-представителя Администрации муниципального района «Читинский район» (доверенность б/н от 17.01.2024);

при участии посредством ВКС— К<...>.;

рассмотрев жалобу К<...> на действия Администрации муниципального района «Читинский район», в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Забайкальское УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба К<...> (далее-Заявитель, вх. 257-ЭП/23 от 16.01.2024) (перенаправленная ФАС России) на действия организатора торгов Администрации муниципального района «Читинский район» (ИНН 7524000811) (далее-Администрация, организатор аукциона) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 3 - Земельный участок с кадастровым номером 75:22:610101:1982 площадью 2577 кв. м, расположенный по адресу: Забайкальский край, в границах сельского поселения «Арахлейское» Читинского района, сроком на 49 лет (№ извещения 22000044320000000081) при заключении договора с победителем аукциона.

Так, в поступившей жалобе, указано следующее.

02.11.2023 г. Организатором торгов – Администрация Читинского района были проведен аукцион в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка:

№ Лота 3

Дата аукциона: 02.11.2023 9:00:00

Наименование Объекта(ов) (лота) аукциона в электронной форме: право заключения договора аренды на земельный участок, расположенный на территории муниципального района «Читинский район», государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 75:22:610101:1982 площадью 2577 кв. м, расположенный по адресу: Забайкальский край, Читинский район, сроком на 49 лет

Начальная цена: 48 230,00 руб.

Описание лота / характеристики: право заключения договора аренды на земельный участок, расположенный на территории муниципального района «Читинский район», с кадастровым номером 75:22:610101:1982 площадью 2577 кв. м, расположенный по адресу: Забайкальский край, Читинский район, сроком на 49 лет.

Согласно протокола о результатах аукциона № U22000044320000000081-3 от 15.11.2023 г. гр. К<...> была признана победителем.

08.12.2023 г. после того, как мною был несколько раз запрошен проект договора, мне выслали договор на электронную почту bolivarka@yandex.ru для ознакомления. Договор аренды земельного участка № 331-А от 13.11.2023 г. был составлен на основании протокола от 13.11.2023 г. № U22000044320000000081-3. При этом Протокол о результатах электронного аукциона на сайте <https://i.rts-tender.ru/> сформирован 15.11.2023 г., а не 13.11.2023 г.

Также 08.12.2023 г. на сайте <https://i.rts-tender.ru/> был поставлен статус договора «Заключен». Хотя на тот момент мне данный договор еще не был выслан.

При ознакомлении с договором аренды земельного участка № 331-А от 13.11.2023 г. мною были выявлены расхождения с проектом договора аренды земельного участка, который был размещен на сайте <https://torgi.gov.ru> при опубликовании извещения об аукционе. Данные расхождения оформлены протоколом разногласий от 13.12.2023 г.

В частности:

За основу принимается редакция Арендодателя.

Пункт договора Редакция «Арендодателя» Редакция проекта Договора, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru> и на сайте <https://i.rts-tender.ru/> при опубликовании извещения о проведении аукциона

3.1 Арендные платежи начисляются с даты подписания Договора Арендодателем независимо от даты проведения государственной регистрации Договора
Арендные платежи начисляются с даты подписания Договора независимо от даты проведения государственной регистрации Договора

3.5 Арендная плата вносится на указанные в пункте 3.5 реквизиты равными долями: до 15 сентября текущего года – физические лица
Арендная плата вносится на указанные в пункте 3.5 реквизиты равными долями: до 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 декабря текущего года.

Указанный протокол разногласий и сопроводительное письмо посредством электронной почты был отправлен на адрес Администрации Читинского района zemlya157@mail.ru контактному лицу Ч<...> а также 13.12.2023 г. посредством

почтового отправления – трек для отслеживания 69252790002433. 28.12.2023 г. протокол разногласий и сопроводительное письмо были получены Арендодателем.

Внесенные Арендодателем изменения в договор земельного участка № 331-А от 13.11.2023 г. являются существенными так как влияют на условия внесения платежей по договору аренды, а также на сумму оплаты за неполный текущий год.

Согласно ч.1, ч. 8 ст. 448 ГК РФ условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами:

- 1) по основаниям, установленным законом;
- 2) в связи с изменением размера процентов за пользование займом при изменении ключевой ставки Банка России (соразмерно такому изменению), если на торгах заключался договор займа (кредита);
- 3) по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

Следовательно любые изменения, изменяющих существенные условия договора без проведения торгов, является нарушением, поскольку указанные условия согласованы в момент заключения договора на торгах (часть 5 статьи 448 ГК РФ).

На 10.01.2023 г. от Администрации Читинского района не было получено никакого ответа по протоколу разногласий.

09.01.2023 г. мною на электронный адрес Администрации Читинского района zemlya157@mail.ru контактному лицу Ч<...>был отправлен запрос по ответу на протокол разногласий, но ответа не поступило:

На основании изложенного, заявитель просит:

1. Принять решение о признании жалобы обоснованной.
2. Выдать Арендодателю (Организатору торгов) предписание об устранении нарушений законодательства, прав и законных интересов гр. К<...>.
3. Обязать привести договор аренды земельного участка № 331-А от 13.11.2023 г. в соответствие с редакцией проекта договора размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru> и на сайте <https://i.rts-tender.ru/> при опубликовании извещения о проведении аукциона.
4. Обязать исправить ошибку в дате заключения договора и дате формирования протокола № U22000044320000000081-3 с 13.11.2023 г. на 15.11.2023 г.

Рассмотрение жалобы назначено на 24 января 2024 года в 11 часов 00 минут по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

22.01.2024 от Администрации муниципального района «Читинский район» поступили

пояснения следующего содержания.

02.11.2023 г. Администрацией был проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:22:610101:1982 (лот № 3). Согласно протоколу о результатах аукциона № U22000044320000000081-3 от 15.11.2023 г. победителем была признана Козел В.В. 13.11.2023 г.

Администрацией был подготовлен договор аренды земельного участка № 331-А и направлен посредством электронной площадки «РТС-Тендер», а также посредством электронной почты. После ознакомления с договором аренды № 331-А К<...>, направила протокол разногласий к данному договору.

На основании протокола разногласий К<...>, от 13.12.2023 г. 14.01.2024 г. Администрацией было подготовлено дополнительное соглашение к договору аренды №331-А от 13.11.2023 г., 19.01.2024 г. посредством АО «Почта России» Администрацией было отправлено дополнительное соглашение к договору аренды № 331-А от 13.11.2023 г., а также договор аренды № 331-А для дальнейшего подписания арендатором (трек номер отправления № 67200091033313).

Комиссия Забайкальского УФАС России, на заседании 24.01.2024 заслушав доводы и возражения присутствующих сторон, изучив документы, представленные в материалы дела, приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 42 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2012 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

Согласно статье 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее в настоящей статье - уведомление). В уведомлении указываются краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения), адрес официального сайта торгов, на котором размещена информация о поступлении жалобы, или сайта антимонопольного органа, сведения о месте и времени рассмотрения жалобы. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты. В случае направления уведомления посредством электронной почты оно направляется организатору торгов, в конкурсную или аукционную комиссию по адресу электронной почты, указанному в извещении о проведении торгов, оператору электронной площадки по адресу электронной почты, указанному на сайте электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», заявителю по адресу электронной почты, указанному в жалобе, по адресам электронной почты, указанным на официальных сайтах уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная

комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

Со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги **приостанавливаются до рассмотрения жалобы** на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенные с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 - 39.13, 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее-ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно пункту 18 статьи 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.

В пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона; о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе; о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления

здатка.

Организатором торгов размещены следующие сведения.

26.09.2023 года на сайте <https://torgi.gov.ru> было опубликовано извещение №22000044320000000081 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Организатор аукциона: Администрация муниципального района «Читинский район» (г. Чита, ул. Ленина, 157; тел. 8 (3022) 32-00-91.

Предмет аукциона – право заключения договора аренды на земельный участок, расположенный на территории муниципального района «Читинский район», государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 75:22:610101:1982 площадью 2577 кв. м, расположенный по адресу: Забайкальский край, Читинский район, сроком на 49 лет.

Согласно разделу извещения о проведении аукциона «Порядок заключения договора аренды земельного участка» организатор аукциона в течение 10 дней со дня подписания протокола о признании претендентов участниками аукциона направляет заявителю три экземпляра подписанного проекта Договора. Договор заключается между Организатором аукциона и победителем аукциона, в течение 30 дней со дня направления ему проекта Договора.

Договор заключается между Организатором аукциона и победителем аукциона либо единственным принявшим участие в аукционе не ранее 10 дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальных сайтах и не позднее 30 дней со дня направления им проекта Договора.

Согласно пункту 20 статьи 39.12 ЗК РФ 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.

Согласно протоколу о результатах аукциона № U22000044320000000081-3 победителем по лоту №3 признана К<...>.

Как установлено Комиссией Забайкальского УФАС России победителю аукциона К<...> направлен проект договора аренды земельного участка №331-А от 13.11.2023 по лоту №3 с изменения в пункт 3.5 Договора.

В пунктах 3.1, 3.5 проекта договора, размещенном на сайте площадки <https://i.rts->

tender.ru/ и сайте <https://torgi.gov.ru> указано следующее.

3.1. Арендные платежи начисляются с даты подписания Договора независимо от даты проведения государственной регистрации Договора.

3.5. Арендная плата вносится на указанные в пункте 3.5 реквизиты равными долями: до 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 декабря текущего года.

В направленном заявителю проекте договора в пунктах 3.1, 3.5 указана следующая информация.

3.1. Арендные платежи начисляются с даты подписания Договора Арендодателем независимо от даты проведения государственной регистрации Договора.

3.5. Арендная плата вносится на указанные в пункте 3.5 реквизиты равными долями: **до 15 сентября текущего года** – физические лица.

Организатор аукциона подтверждает выявленные несоответствия и указывает на направление заявителю дополнительного соглашения с формулировками, указанными в изначальной редакции проекта договора аренды.

Заявителем на момент рассмотрения настоящей жалобы проекта договора, а также дополнительное соглашение к договору по почте России и электронной почте не получено.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования пункта 20.1 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ, следовательно довод жалобы признается обоснованным.

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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Закона.

На основании вышеизложенного, учитывая совокупность имеющихся доказательств, Комиссия приходит к выводу о наличии нарушений в действиях организатора аукциона.

Руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23, Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Жалобу К<...> на действия Администрации муниципального района «Читинский район» признать обоснованной.
2. Признать действия Администрации муниципального района «Читинский район» нарушившими пункт 20.1 статьи 39.12 ЗК РФ.
3. Выдать Администрации муниципального района «Читинский район» предписание

об устранении допущенных нарушений.

4. Передать материалы должностному лицу Забайкальского УФАС России для привлечения виновных лиц к административной ответственности.

В соответствии с пунктом 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>