

Решение № 055/10/18.1-1091/2020

о признании жалобы необоснованной

02.12.2020

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу индивидуального предпринимателя Главы КФХ <...> (далее – индивидуальный предприниматель, Заявитель) на действия Администрации Кормиловского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении аукциона, открытого по составу участников, на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 55:09:050601:21 (извещение № 151020/3734907/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – Аукцион, Торги),

в отсутствие индивидуального предпринимателя, надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения обращения по существу,

при участии представителей Администрации – <...> (доверенность <...>), <...> (доверенность <...>),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба индивидуального предпринимателя (вх. № 12994э от 23.11.2020) на действия Администрации при проведении Аукциона.

1.1. По мнению Заявителя информация, указанная в извещении о проведении аукциона, «наличие предварительных технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение имеются. С данной информацией можно ознакомиться по месту нахождения организатора аукциона», является недостоверной и намеренно вводит участников Аукциона в заблуждение.

1.2. В извещении указаны предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, являющиеся невыполнимыми и препятствующими участию в Аукционе.

1.3. Извещение не содержит сведений, предусмотренных статьей 22 Федерального закона от 13.07.15 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», что не позволяет в точности идентифицировать предмет аукциона на местности без несения дополнительных затрат.

1.4. Заявитель указывает, что в нарушение статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 5 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и части 9 статьи 22 ЗК РФ пунктом 1.1. проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:09:050601:21 (далее – Договор) предусмотрена обязанность арендодателя передать земельный участок за плату во временное пользование, что ограничивает права арендатора.

1.5. Согласно статье 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих предмет договора, размер арендной платы, целевое назначение объекта и другие существенные условия договора, у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с пунктом 1 статьи 422 ГК РФ

должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент заключения договора.

Кроме того, пункт 2.6 Договора устанавливает необоснованное право арендодателя осуществлять изменение арендной платы в одностороннем порядке в сторону увеличения.

1.6. В соответствии с ЗК РФ по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

По мнению индивидуального предпринимателя, Администрация не обладает полномочиями по установлению ежеквартальной периодичности внесения арендной платы.

1.7. Пунктом 2.7 Договора установлено, что арендная плата, поступившая с опозданием, учитывается Арендодателем в счет погашения задолженности за предшествующий месяц, что фактически устанавливает ежемесячную оплату.

1.8. Из пункта 2.1 Договора следует, что арендная плата начисляется с даты заключения Договора, вместе с тем, согласно пункту 2.2 Договора арендная плата исчисляется с даты подписания акта приема-передачи земельного участка.

1.9. Пункт 4 заявки физического лица на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена (далее – Заявка) (приложение № 1 к извещению о проведении Аукциона), устанавливает необходимость внесения в Заявку паспортных данных заявителя, в то время как статьей 39.12 ЗК РФ предусмотрено предоставление копии документов, удостоверяющих личность, перечень которых не определен.

1.10. Пункт 5 Заявки предусматривает внесение в заявку, в случае если участник Аукциона является индивидуальным предпринимателем, реквизитов свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

Данный пункт ограничивает право на участие в торгах индивидуальных предпринимателей, поскольку действующим законодательством такой документ не предусмотрен.

1.11. Заявитель указывает, что не уполномочен вносить сведения о земельном участке, предусмотренные пунктом 9 Заявки.

1.12. Пунктом 15 Заявки предусмотрено, что участник торгов ознакомлен с

заключением о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и согласен, вместе с тем, информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения отсутствует.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 25.11.2020 № 05-11635 Организатором торгов представлены пояснения относительно доводов, изложенных в жалобе Заявителя, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов.

В своих письменных возражениях Администрация указывает следующее.

2.1. На основании запроса Администрации от 07.10.2020 исх. № 01-14/3858 о предоставлении информации о технических условиях подключения (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за техническое подключение (технологическое присоединение) в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:09:050601:21, 12.10.2020 от Кормиловской РЭС по «ВЭС» поступила информация о технических условиях подключения. Сети водоснабжения и водоотведения на территории Михайловского сельского поселения отсутствуют. С этой информацией все заинтересованные лица могут ознакомиться по месту нахождения организатора торгов.

2.2. Поскольку вид разрешенного использования земельного участка предусматривает возможность строительства зданий и сооружений, в извещении указаны правила землепользования и застройки Михайловского сельского поселения. Какие из этих параметров будут применяться при желании арендатора осуществить строительство, будет решаться специалистами при выдаче разрешения на строительство конкретного объекта.

2.3. Описание земельного участка, в том числе информация о его местоположении, содержится в извещении о проведении Аукциона.

Требований об отражении в извещении о проведении Аукциона местоположения границ земельного участка законодательством не предусмотрено.

2.4. Согласно пункту 3 статьи 5 ЗК РФ арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды. Таким образом, аренда земельного участка всегда предполагает наличие у арендатора прав владения и пользования земельным участком. Рассматриваемый проект договора предусматривает подписание акта

приема-передачи земельного участка, то есть передачу прав владения.

2.5. В соответствии с разъяснением ФАС России по применению статьи 17.1 Закона о защите конкуренции от 10.02.2010 документация о торгах должна содержать порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

2.6. По мнению Администрации, пункт 2.1 Договора определяет ежегодный размер арендной платы, порядок и сроки ее внесения в соответствии с статьей 614 ГК РФ и пунктом 16 статьи 39.11 ЗК РФ.

2.7. Пунктом 2.7 Договора определено, что арендная плата, поступившая с опозданием, учитывается арендодателем в счет погашения задолженности за предшествующий месяц. По смыслу данного пункта, в случае, если до установленной Договором даты внесения арендной платы такая плата не поступила, а поступила позднее, то она засчитывается в счет погашения задолженности по ранее наступившим срокам платежа, в которые данная плата должна была быть произведена арендатором. Сроки внесения арендной платы установлены пунктом 2.1 Договора и из пункта 2.7 Договора нельзя сделать вывод о ежемесячной выплате.

2.8. Согласно пункту 7.1 Договора договор считается заключенным с даты государственной регистрации и распространяет свое действие на правоотношения сторон с даты подписания акта приема-передачи земельного участка, в связи с чем, в пункте 2.2 Договора установлено, что арендная плата исчисляется с даты подписания акта приема-передачи земельного участка.

Акт приема-передачи земельного участка подписывается одновременно с договором, является его приложением и неотъемлемой частью, поэтому противоречий между пунктами 2.1 и 2.2 не имеется.

2.9. В соответствии с пунктом 1 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка. Извещением о проведении Аукциона установлена форма заявки (далее Заявка), которой предусмотрены паспортные данные заявителя, что не противоречит действующему законодательству и не ограничивает участие в Аукционе.

2.10. Администрация указывает, что в случае отсутствия у индивидуального предпринимателя свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, заявитель не указывает реквизиты этого свидетельства. Данное свидетельство не предусмотрено в качестве

приложения к заявке и его отсутствие не является основанием для отказа в допуске к участию в Аукционе.

2.11. Пункт 9 Заявки идентифицирует заявку заявителя на конкретный аукцион по конкретному земельному участку. Без данных сведений в заявке невозможно определить, в каком аукционе желает принять участие заявитель. Кроме того, сведения заполняются из извещения о проведении Аукциона и каких-либо полномочий для их внесения не требуется.

2.12. Рассматриваемым извещением о проведении Аукциона предусмотрено, что с информацией о предварительных технических условиях подключения можно ознакомиться по месту нахождения организатора торгов. В извещении о проведении Аукциона указаны: адрес местонахождения, номер телефона и электронная почта организатора торгов. Заявитель может обратиться в Администрацию для получения необходимых разъяснений.

На основании вышеуказанного Администрация просит признать жалобу необоснованной.

3. Из представленных материалов и информации следует, что 15.10.2020 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт торгов) были размещены документы и информация об Аукционе, в том числе: извещение о проведении Аукциона, Документация.

Согласно извещению № 151020/3734907/01 объектом Аукциона является земельный участок с кадастровым номером 55:09:050601:21 (единое землепользование), площадью 21 474 000 кв.м, из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Омская область, Кормиловский район, Михайловское сельское поселение, чересполосный участок СПК «Богдановское», н.п. Дальний.

Прием заявок на участие в Аукционе осуществлялся Администрацией с 15.10.2020 по 26.11.2020.

Дата рассмотрения заявок на участие в Аукционе: 21.11.2020.

Дата проведения Аукциона: 04.12.2020.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 21.11.2020 № 151020/3734907/01 на участие в Торгах поступило 4 заявки, одна из которых была отозвана. По результатам рассмотрения заявок все заявки были допущены к участию в Торгах.

Комиссией Омского УФАС России установлено, что Заявитель не является участником Аукциона.

4. Рассмотрев жалобу индивидуального предпринимателя, представленные Администрацией документы, заслушав доводы сторон, Комиссия признала жалобу **необоснованной** исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной 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 подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

4.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Согласно части 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно

быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 официальным сайтом для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды такого земельного участка является сайт www.torgi.gov.ru.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона установлены частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Установленные законодательством требования к порядку размещения информации о проведении торгов направлены на обеспечение доступа к торгам, то есть реальной возможности для потенциальных участников торгов подать заявку (гарантированное законом право).

Опубликование извещения о проведении Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на сайте торгов свидетельствует о соблюдении организатором аукциона части 19 статьи 39.11 ЗК РФ и обеспечении доступности участия в торгах для всех лиц, заинтересованных в приобретении права заключения договора аренды.

Указанные обстоятельства свидетельствуют об отсутствии ограничений доступа к участию в аукционе, обеспечении гарантированной законом возможности для потенциальных участников торгов подать заявку на участие в аукционе, обеспечении возможности для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении земельных участков, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности, обеспечении гласности и прозрачности при передаче прав в отношении земельных участков, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности.

Информация о проведении Аукциона, размещенная в соответствии с требованиями ЗК РФ, в равной степени была доступна всем потенциальным участникам аукциона.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Согласно пункту 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83, под сетями инженерно-технического обеспечения понимается совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

В извещении № 151020/3734907/01 о проведении Аукциона указано: «наличие предварительных технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение имеются. С данной информацией можно ознакомиться по месту нахождения организатора аукциона».

На момент обращения заявителя с жалобой технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликованы не были. При этом, извещение № 151020/3734907/01 содержало указание на источник получения информации о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. В случае необходимости все заинтересованные лица могли обратиться к организатору торгов.

Представитель Администрации пояснил, что сети водоснабжения и водоотведения на территории Михайловского сельского поселения отсутствуют и представил письмо Кормиловской РЭС ПО «ВЭС» от 12.10.2020, в котором указано об отсутствии на земельном участке с кадастровым номером 55:09:050601:21 объектов электросетевого хозяйства, вместе с тем, возможно подключение объекта капитального строительства к сетям электросетевого хозяйства при подаче заявки на технологическое присоединение.

Кроме того, информацию о плате за подключение Администрация указать не могла, поскольку в каждом случае плата будет рассчитываться индивидуально.

Таким образом, при отсутствии сетей инженерно технического обеспечения, но при наличии информации о возможности технологического присоединения к сетям электросетевого хозяйства, Комиссия приходит к выводу, что Администрация действовала добросовестно.

4.2. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В соответствии с частью 8 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который *утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.*

Пункт 3 части 1 статьи 8 ГрК РФ устанавливает, что к полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся утверждение правил землепользования и застройки поселений.

Комиссией Омского УФАС России установлено, что параметры разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 55:09:050601:21 содержатся в приложении к решению Совета Михайловского сельского поселения Кормиловского муниципального района от 31.01.2017 № 3 «О внесении изменений в Решение Совета Михайловского сельского поселения Кормиловского муниципального района от 23.09.2008 года № 33 «Об утверждении временных Правил землепользования и застройки

Михайловского сельского поселения Кормиловского муниципального района» (далее – Правила).

Согласно статье 30 Правил для земель с разрешенным видом использования «Обеспечение сельскохозяйственного производства» установлены следующие параметры разрешенного использования:

- Минимальная площадь земельного участка 0,04 га
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.
- Предельная высота объекта – 10 м
- Максимальный процент застройки – 65%
- Иные предельные параметры разрешенного строительства:
- Минимальная плотность застройки – 50%

В извещении о проведении Аукциона Администрация указала аналогичные сведения.

Таким образом, довод Заявителя, что указанные в извещении о проведении Аукциона сведения о максимально и минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства являются препятствующими для участия в Аукционе, является необоснованным.

4.3. Подпункт 1 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ устанавливает, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе, если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно части 8 статьи 22 Закона о государственной регистрации недвижимости местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

Проанализировав представленную в материалы дела выписку из Единого государственного реестра недвижимости от 08.10.2020 № КУВИ-002/2020-27692095 (далее – Выписка из ЕГРН), Омским УФАС России установлено, что земельный участок с кадастровым номером 55:09:050601:21 является участком единого землепользования, в который входят обособленные (условные) земельные участки: 55:09:050601:10; 55:09:050601:11; 55:09:050601:12; 55:09:050601:13; 55:09:050601:14; 55:09:050601:15; 55:09:050601:16; 55:09:050601:17; 55:09:050601:18; 19; 55:09:050601:20.

Лист № 1 раздела 4.2 Выписки из ЕГРН содержит сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка, следовательно, имеется информация о границах земельного участка. В связи с чем, довод заявителя, что сведения о предмете Аукциона, указанные в извещении о проведении Аукциона, не позволяют идентифицировать предмет Аукциона на местности без дополнительных затрат, является необоснованным.

4.4. Согласно части 1 статьи 39.8 ЗК РФ условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, ЗК РФ и другими федеральными законами.

Статья 606 ГК РФ устанавливает, что по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с частью 3 статьи 5 ЗК РФ арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Согласно пункту 2 статьи 264 ГК РФ лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Таким образом, Комиссия Омского УФАС сообщает, что при заключении договора аренды земельного участка право владения презюмируется, отсутствие в договоре аренды формулировки «о передаче права владения» арендатору, не лишает его данного права.

4.5. В силу пункта 12 статьи 22 ЗК РФ размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Согласно пункту 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Вместе с тем, в постановлении Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 № 11487/09 по делу № А59-3535/07-С9(С-5) установлено, что если по условиям договора размер арендной платы может пересматриваться арендодателем в одностороннем порядке при утверждении новой базовой арендной ставки и

(или) методики расчета арендной платы, а также при изменении индекса инфляции, и такие дополнения и изменения не оформляются дополнительными соглашениями, и арендодатель уведомляет арендатора о новом размере арендной платы, то необходимость заключать дополнительное соглашение об установлении нового размера арендной платы и регистрировать его отсутствует.

Согласно пункту 1 статьи 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Вместе с тем, пункт 3 статьи 614 ГК РФ устанавливает, что *если иное не предусмотрено договором*, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Таким образом, если в соответствии с законом или договором арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы (статья 310 ГК РФ), то по смыслу пункта 3 статьи 614 ГК РФ такое изменение может осуществляться им не чаще раза в год, в связи с чем, довод заявителя, что Организатор торгов устанавливает необоснованные права арендодателя, является необоснованным.

4.6. В соответствии с частью 16 статьи 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.

Согласно пункту 1 статьи 614 ГК РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Комиссией Омского УФАС России установлено, что в пункте 2.1 Договора предусмотрен ежегодный размер арендной платы, а также порядок и сроки ее внесения, что соответствует действующему законодательству.

4.7. Пунктом 2.1 Договора установлен ежеквартальный порядок внесения арендной платы.

Вместе с тем, в пункте 2.7 указано, что в случае невнесения арендатором арендной платы в срок, установленный Договором, арендная плата, поступившая с опозданием, учитывается арендодателем в счет погашения задолженности за предшествующий месяц.

Таким образом, Комиссия полагает, что в пункте 2.7 Договора имеется техническая ошибка, поскольку пунктом 2.1 установлено ежеквартальное

внесение арендной платы. Данная ошибка не могла являться препятствием к участию в Торгах, следовательно, права и законные интересы индивидуального предпринимателя, как и других участников Аукциона, не были ущемлены.

4.8. Пунктом 2.1 Договора установлено, что арендную плату за период с даты заключения договора по 31.12.2020 арендатор вносит в течение 30 дней с даты подписания акта приема-передачи.

Вместе с тем, в пункте 2.2 Договора указано, что арендная плата исчисляется с даты подписания акта приема-передачи земельного участка.

Согласно пункту 7.1 Договора договор считается заключенным с даты государственной регистрации и распространяет свое действие на правоотношения сторон с даты подписания акта приема-передачи земельного участка.

Учитывая, что договор распространяет свое действие на правоотношения сторон с даты подписания акта приема-передачи земельного участка, то и обязанность арендодателя внесения арендной платы возникает с даты подписания акта приема-передачи земельного участка, в связи с чем, довод Заявителя является необоснованным.

4.9. В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Пункт 4 Заявки предусматривает указание паспортных данных заявителя, что не противоречит действующему законодательству.

4.10. Пункт 5 Заявки устанавливает необходимость внесения в Заявку реквизитов свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя (если заявитель является индивидуальным предпринимателем).

В извещении о проведении Аукциона указано, что заявка на участие в

аукционе, заполненная согласно прилагаемым к настоящему извещению формам (Приложение № 1, Приложение № 2), предоставляется заявителем (физическим или юридическим лицом) с приложением следующих документов:

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- надлежащим образом, заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- документы, подтверждающие внесение задатка.

Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с действующим законодательством не имеет права быть участником конкретного аукциона, приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, извещением о проведении Аукциона не требуется предоставление копии свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, отсутствие в заявке участника реквизитов данного свидетельства не будет являться основанием для отказа в допуске к участию в Аукционе.

Более того, формулировка пункта 5 Заявки не ограничила права Заявителя, поскольку согласно выписке из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей от 04.12.2020 № ИЭ9965-20-235929336 Заявитель имеет свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, поскольку зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя 11.11.2011, в связи с чем, данный довод индивидуального предпринимателя является необоснованным.

4.11. Пункт 9 Заявки предусматривает указание сведений о земельном участке, а именно: к какой категории земель относится участок; его кадастровый номер <...> площадь; цели использования; местонахождение.

Довод Заявителя, что он не уполномочен заполнять вышеуказанные данные является необоснованным, поскольку без указания этих требований в Заявке Организатор торгов не сможет определить, в каком аукционе желает принять участие заявитель.

4.12. В пункте 15 Заявки заявитель должен подтвердить, что с заключением о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения ознакомлен, согласен.

В извещении о проведении аукциона указаны: адрес местонахождения, номер телефона и электронная почта организатора торгов. Заявитель может обратиться к Администрации для получения необходимых разъяснений.

В связи с чем, данный довод Заявителя Комиссия Омского УФАС также считает необоснованным.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **необоснованной** жалобу индивидуального предпринимателя Главы КФХ <...> на действия Администрации Кормиловского муниципального района Омской области (ИНН 5517003159, ОГРН 1025501654177, адрес: 646970, Омская область, Кормиловский район, р.п. Кормиловка, ул. Ленина, д. 20) при проведении аукциона, открытого по составу участников, на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 55:09:050601:21 (извещение № 151020/3734907/01).

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель

Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

<...>

<...>