

РЕШЕНИЕ № 064/10/18.1-1416/2020

о признании жалобы обоснованной

11 ноября 2020 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

заместитель руководителя управления, председатель
Комиссии;

начальник отдела контроля органов власти, член
Комиссии;

ведущий специалист-эксперт отдела контроля
органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

заявителя по жалобе (паспорт),

представителя Комитета по земельным ресурсам
администрации Энгельсского муниципального
района (доверенность от 10.01.2020 №01-10/44),

рассмотрев жалобу Я. на действия организатора торгов – Комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (Лот №1) (извещение № 240720/0873556/03), руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

21.10.2020 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Я. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района (далее – организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение № 240720/0873556/03) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при организации и проведении Аукциона организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства.

Изучив представленные сведения и документы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Из жалобы Заявителя следует, что организатор торгов нарушил п. 15 и п. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

24.07.2020 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" было размещено извещение № 240720/0873556/03 на право заключения договора аренды земельного участка (Лот №1).

Предметом Аукциона по Лоту № 1 – является право на заключение договора аренды на земельный участок общей площадью 1670 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Энгельсский муниципальный район Саратовской области, Новопушкинское муниципальное образование Энгельсского муниципального района Саратовской области, поселок имени Карла Маркса, улица Промзона, №1, земельный участок 2а, кадастровый номер <...> :38:140104:189, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование – Склады.

Довод Заявителя о том, что организатор торгов нарушил п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, является необоснованным ввиду следующего.

Заявитель указал, что протокол о результатах аукциона организатором торгов ему не передавался.

В соответствии с п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

Согласно пояснениям представителя организатора торгов по результатам аукциона было подготовлено 2 протокола о результатах аукциона, один из которых предназначался для передачи Я.

02.11.2020 Я. явился в комитет, где ему был передан протокол о результатах аукциона от 28.08.2020.

В ходе рассмотрения жалобы Заявителем данный факт не был опровергнут.

Довод Заявителя о том, что организатор торгов нарушил п. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, является обоснованным ввиду следующего.

В соответствии с п. 20 ст. 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. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения

информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Согласно пояснениям представителя организатора торгов 04.09.2020 Я., как победителю аукциона, были направлены три экземпляра подписанного комитет по земельным ресурсам проекта договора аренды земельного участка.

01.10.2020 в адрес комитета по земельным ресурсам поступило заявление Я. с приложенным протоколом разногласий к договору аренды земельного участка.

Я. был не согласен с редакцией п. 1.7 договора аренды земельного участка:

- со сроком аренды земельного участка, а именно с началом исчисления указанного срока;

- указанием п.8 ст. 39.8 ЗК РФ в п. 1.7 договора аренды земельного участка.

Согласно п. 1.7 проекта договора земельного участка срок аренды Земельного участка установлен с «__» _____ 20__ года по «__» _____ 20__ года в соответствии с _____ статьи 39.8 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с Приказом Минстроя России от 01.09.2015 N 630/пр «О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 февраля 2015 г. N 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» при площади объекта от 1500 кв.м. до 5000 кв.м. общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, устанавливается в размере 16 месяцев, с учетом п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ – 32 месяца, то есть 2 года 8 месяцев.

В предоставленном Заявителю договоре аренды п.1.7 содержит информацию о сроке аренды земельного участка, установленный с 28.08.2020 по 27.04.2023.

Согласно пп. «е» п. 3.4 проекта договора аренды Арендатор обязан уплачивать арендную плату в размере и порядке, определенных договором, с момента начала срока действия договора, предусмотренного п. 1.7 настоящего договора, и до момента передачи Земельного участка Арендодателю по акту приема-передачи при прекращении договора по любым основаниям.

Согласно протоколу о результатах аукциона от 28.08.2020 победителем по Лоту №1 был признан Я.

В связи с тем, что не допускается заключение договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте, установленный срок аренды земельного участка невозможен.

Также согласно примечанию к п. 1.7 срок аренды устанавливается с учетом особенностей, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ.

Представитель организатора торгов пояснил, что в тексте договора была допущена техническая ошибка в указании ссылки на пункт статьи ЗК РФ: вместо п.9

ст. 39.8 ЗК РФ был указан п.8 ст. 39.8 ЗК РФ. По мнению организатора торгов допущенная техническая ошибка не повлияла на срок аренды земельного участка, указанный в договоре аренды.

По результатам рассмотрения протокола разногласий комитетом по земельным ресурсам были удовлетворены оба пункта редакции протокола разногласий арендатора и 09.10.2020 в адрес Заявителя были направлены три протокола согласования разногласий к договору аренды земельного участка.

В соответствии с ч. 1 ст. 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В соответствии со ст. 445 ГК РФ в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта.

В случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

В соответствии со ст. 448 ГК РФ условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Согласно ч.8 ст. 448 ГК РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами в том числе по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

Так как в адрес Заявителя организатором торгов были направлены три подписанных протокола согласования разногласий к договору аренды земельного участка, которые были получены Я. 30.10.2020, Комиссия Саратовского УФАС России приняла решение предписание не выдавать.

Учитывая изложенное, на основании ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Я. на действия организатора торгов – Комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (Лот №1) (извещение № 240720/0873556/03) обоснованной.
2. Предписание не выдавать в связи с отсутствием оснований для его выдачи.

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