ФЕДЕРАЛЬНАЯ

АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной

службы по

Кабардино-Балкарской

Республике

ул. Тарчокова, 18, г. Нальчик, 360030

тел.(8662) 40-95-83, факс (8662) 40-92-82

e-mail: to07@fas.gov.ru

www.kbr.fas.gov.ru

_____ № _____

На № _____ от _____

МКУ «Управление финансами местной администрации Прохладненского муниципального района КБР»

361045, КБР, г. Прохладный,

ул. Ленина, д. 115

ПРОТОКОЛ №007/04/7.32.4-473/2019

об административном правонарушении

27 сентября 2019 года г. Нальчик

Протокол составлен ведущим специалистом-экспертом Кабардино-Балкарского УФАС России[1] по делу №007/04/7.32.4-473/2019 об административном правонарушении в отношении МКУ «Управление финансами местной администрации Прохладненского муниципального района КБР» (361045, КБР, г. Прохладный, ул. Ленина, д. 115, ОГРН 1030700150260, ИНН 0704001748).

Событие административного правонарушения и его квалификация:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (Далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (Далее – Закон о защите конкуренции) поступила жалоба (Далее – Заявитель) на действия местной администрации Прохладненского района (Далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 07:04:4100000:24, расположенного по адресу: КБР, Прохладненский район, в границах земель муниципального образования с.п. Дальнее, по извещению №220818/0641812/01, лот №9 (Далее – Жалоба).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (Далее – Закон о защите конкуренции) Управление уведомлением от 08.11.2018 №06/3879 приостановило торги до рассмотрения жалобы по существу. Заседание Комиссии состоялось 15 ноября 2018 года. После однократного продления рассмотрение жалобы состоялось 26 ноября 2018 года.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов, выразившиеся, по его доводам, в уклонении от заключения договора аренды по результатам вышеуказанного аукциона, путем указания в проекте договора иного лица в качестве арендатора. Также в жалобе указывается на нарушение Организатором торгов части 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ: отказ в передаче протокола о результатах аукциона.

Исследовав имеющиеся в материалах рассмотрения жалобы сведения и документы, Комиссия Управления установила следующее.

Извещение №220818/0641812/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а также на информационных стендах в здании местной администрации с.п. Дальнее Прохладненского муниципального района КБР, МУК «МКУК КДЦ с.п. Дальнее», МКОУ «СОШ с.п. Дальнее», ГБУЗ ЦРБ «Амбулатория с.п. Дальнее», что подтверждается Актом об обнародовании извещения от 23 августа 2018 года.

Согласно извещению дата начала подачи заявок – 23.08.2018, дата окончания подачи заявок – 24.09.2018, дата проведения аукциона – 27.09.2018.

Победителем аукциона по лоту №9 признан заявитель., как предложивший наиболее высокую цену годовой арендной платы за земельный участок, что подтверждается Протоколом о результатах аукциона №31 от 27.09.2018.

Проверяя доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентируется Земельным кодексом РФ.

Частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установлено, что уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного 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.

Датой составления протокола о результатах аукциона является 27 сентября 2018 года. Десятидневный срок, в течение которого Организатору торгов необходимо направить три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка,

оканчивается 8 октября 2018 года.

Как установлено Комиссией, Заявитель получил три экземпляра подписанного проекта договора аренды 9 октября 2018 года, то есть по истечении десятидневного срока, что подтверждается Уведомлением №246, составленным 8 октября 2018 года с отметкой о нарочном получении заявителем от 09.10.2018 г. Организатором торгов не проводились попытки направить экземпляры проекта Заявителю в срок, что является нарушением части 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Статья 608 Гражданского кодекса РФ устанавливает: «Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду».

Уставом Прохладненского муниципального района КБР, принятым Решением Совета местного самоуправления Прохладненского муниципального района КБР от 11.08.2015 №50/1 «О принятии Устава Прохладненского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики в новой редакции» (Далее – Устав Прохладненского района), Совет Прохладненского муниципального района определяется как представительный орган Прохладненского муниципального района.

К исключительной компетенции Совета местного самоуправления Прохладненского муниципального района, в соответствии с Уставом Прохладненского района, относится определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Прохладненского муниципального района.

Советом местного самоуправления Прохладненского муниципального района было принято Решение №42/2 от 28 сентября 2018 года «О внесении изменений в решение Совета местного самоуправления Прохладненского мунципального района от 13.09.2011 №56/1 «Об уполномоченном органе по распоряжению земельными участками и имуществом, находящимся в муниципальной собственности Прохладненского муниципального района КБР» (Далее – Решение №42/2).

В соответствии с пунктом 1 Решения 42/2 от 28 сентября 2018 года, то есть на момент подписания договора аренды арендатором, уполномоченным органом по распоряжению земельными участками и имуществом, находящимися в муниципальной собственности Прохладненского муниципального района КБР, являлось МКУ «Управление финансами местной администрации Прохладненского муниципального района КБР».

В соответствии с пунктом 3.6 Положения о МКУ «Управление финансами местной администрации Прохладненского муниципального района КБР» (Далее – Казенное учреждение), принятым Постановлением местной администрации Прохладненского муниципального района №224 от 07 апреля 2014 года, начальник Казенного учреждения заключает договоры (контракты) с физическими и юридическими лицами в целях выполнения возложенных на Казенное учреждение функций.

Указанное Заявителем в жалобе Решение Совета местного самоуправления Прохладненского района КБР №44/2 от 23 октября 2018 года «О внесении изменений в решение Совета местного самоуправления Прохладненского муниципального района КБР от 13 сентября 2011 года №56/1 «Об уполномоченном органе по распоряжению земельными участками и имуществом, находящимся в муниципальной собственности Прохладненского муниципального района КБР», которым установлено, что договоры в рамках распоряжения муниципальным имуществом и земельными участками, находящимися в собственности Прохладненского муниципального района, либо государственная собственность на которые не разграничена, составляются от лица местной администрации Прохладненского муниципального района КБР и подписание договоров осуществляется главой местной администрации Прохладненского муниципального района КБР, принято позже передачи Заявителю трех экземпляров подписанного проекта договора аренды.

Таким образом, Комиссия считает довод Заявителя об уклонении Организатора торгов от заключения договора аренды несостоятельным.

Касательно довода Заявителя о том, что Организатор торгов не передал экземпляр подписанного протокола о результатах аукциона, Комиссия Управления установила следующее.

В соответствии с частью 15 статьи 39.12 Земельного кодекса 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. В протоколе указываются:

1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;

2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;

3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В соответствии с частью 16 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Протокол №31 о результатах аукциона по извещению №220818/0641812/01, которым Заявитель признан победителем аукциона, размещен на официальном сайте www.torgi.gov.ru от 28.09.2018 г. и отвечает требованиям, установленным частью 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ. Законодателем не установлен порядок, сроки передачи подписанного экземпляра протокола о результатах аукциона, не установлен момент передачи. Комиссия, в ходе рассмотрения жалобы, не находит подтверждения отказа Организатора торгов Заявителю в передаче протокола о результатах аукциона. Отсутствие протокола о результатах аукциона у победителя торгов не препятствует заключению договора аренды и не нарушает его прав.

В соответствии с частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ Уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного 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.

В соответствии с частью 2 статьи 432 Гражданского кодекса РФ договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

В соответствии с частью 1 статьи 433 Гражданского кодекса РФ договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта.

Часть 1 статьи 425 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Как установлено частями 23, 25, 30 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, лицо, с которым заключается договор по результатам аукциона, в течение тридцати дней со дня направления ему проекта договора аренды земельного участка, обязан представить в уполномоченный орган указанный договор. Системный анализ названных норм, позволят сделать вывод, что представление лицом, с которым заключается договор по результатам аукциона, в уполномоченный орган договора аренды является акцептом и, в соответствии с частью 1 статьи 433 Гражданского кодекса РФ, дата представления договора аренды в уполномоченный орган является моментом его заключения.

Заявителем представлен подписанный проект договора аренды с приложенным актом приема-передачи, который был направлен ему Организатором торгов, в «шапке» которого арендодателем определена дата – 09.10.2018 г. Иные указания о дате заключения договора аренды отсутствуют.

Пунктом 1.5 проекта договора аренды установлено: «Срок аренды устанавливается на 7 лет: с «09» октября 2018 года по «08» октября 2025 года.

Таким образом, Арендодатель (оферент), определив дату в договоре аренды при направлении трех экземпляров подписанного проекта договора аренды, самостоятельно определил момент заключения договора. С 09 октября 2018 года начинает действовать договор, возникают права и обязанности у арендатора, также начисляется арендная плата, вопреки тому, что договор аренды земельного участка фактически и юридически не заключен.

Комиссия признало данные действия как нарушение части 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, ввиду установления даты в проекте договора аренды, что не предусмотренно названной статьей.

В соответствии с частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от трех тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

Местом совершения административного правонарушения является: здание МКУ «Управление финансами местной администрации Прохладненского муниципального района КБР»: 361045, КБР, г. Прохладный, ул. Ленина, д. 115.

Временем совершения административного правонарушения является: 09.10.2018 г. – день следующий за последним днем срока, в течение которого уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона (ч. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 23.48 КоАП РФ, в полномочия антимонопольных органов входит рассмотрение дел об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 7.32.4 КоАП РФ.

О составлении протокола об административном правонарушении МКУ «Управление финансами местной администрации Прохладненского муниципального района КБР» (361045, КБР, г. Прохладный, ул. Ленина, д. 115, ОГРН 1030700150260, ИНН 0704001748) уведомлено надлежащим образом (Уведомление о составлении протокола исх. №06/3667 от 17.09.2019 г., вручено нарочно).

Для дачи объяснений по факту нарушения, а также для подписания протокола об административном правонарушении, назначенного на 27 сентября 2019 года в 11 часов 30 минут, явился представитель МКУ «Управление финансами местной администрации Прохладненского муниципального района КБР».

Рассмотрение дела №007/04/7.32.4-473/2019 об административном правонарушении состоится 04 октября 2019 года в 11 часов 15 минут по адресу: КБР, г. Нальчик, ул. Тарчокова, 18, каб. №4.

В соответствии с частью 1 статьи 25.1. КоАП РФ лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с КоАП РФ.

Объяснения лица, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении:

_____

С протоколом ознакомлен (-а).

Права и обязанности разъяснены. /_____/_____/

Подпись лица, в отношении которого ведется производство

об административном правонарушении /_____/_____/

Ведущий специалист-эксперт

Копию протокола получил (-а) «___»_____2019 г.

Подпись лица, получившего протокол

об административном правонарушении _____

1. Приказ ФАС России от 19.11.2004 № 180 «О перечне должностных лиц территориальных органов Федеральной антимонопольной службы (ФАС России), управомоченных составлять протокол об административном правонарушении» ↑