

Организатор торгов -

Комитет по управлению муниципальным
имуществом Администрации
Некрасовского муниципального района
Ярославской области

152260, Ярославская область,
Некрасовский район, р.п. Некрасовское,

ул. Набережная, д. 36,

e-mail: nekr@adm.yar.ru

Заявитель -

<...>

<...>

Решение по результатам рассмотрения жалобы на нарушения при организации и проведении торгов и порядка заключения договоров № 076/10/18.1-469/2020

10 июня 2020 года
Ярославль

г.

(изготовлено в полном объеме 15.06.2020)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Гудкевич Е.В., члены Комиссии – начальник отдела контроля органов власти и рекламы Семенюк А.В., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Савичева К.А.,

с участием:

заявитель – <...>, личного участия не обеспечил, представителя не направил, о времени, месте и способе рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом,

организатор торгов – Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Некрасовского муниципального района Ярославской области (далее – организатор торгов, также КУМИ АНМР ЯО), представителя не направил, о времени, месте и способе рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом,

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – КУМИ АНМР ЯО (ИНН: 7621003399, ОГРН: 762101001), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

в Ярославское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 6141 от 03.06.2020) на действия (бездействие) организатора торгов — Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Некрасовского муниципального района Ярославской области, при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Некрасовское, р.п. Некрасовское, ул. Гагарина, уч.2, площадью 1045 кв.м. с кадастровым номером 76:09:160110:135 (Лот № 1) (извещение № 140420/0118581/05).

Обжалуемые действия (бездействие) — установление в проекте договора, являющегося неотъемлемой частью Извещения о проведении аукциона, незаконного требования о внесении в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола об итогах аукциона арендной платы за первый год использования земельного участка, являющегося предметом аукциона. Данное требование, по мнению заявителя, противоречит действующему законодательству, поскольку договор аренды может быть подписан не ранее чем через 10 дней со дня размещения результатов на официальном сайте РФ в сети «Интернет».

До заседания Комиссии Ярославского УФАС России организатор торгов представил документы, запрошенные уведомлением Ярославского УФАС

России о поступлении жалобы от 05.06.2020 № 5730/06-07, с доводами жалобы не согласился.

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.

В части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по правилам указанной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 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.

14 апреля 2020 года на официальном сайте torgi.gov.ru организатором торгов опубликовано извещение № 140420/0118581/05 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Некрасовское, р.п. Некрасовское, ул. Гагарина, уч.2, площадью 1045 кв.м. с кадастровым номером 76:09:160110:135 (Лот № 1).

Согласно извещению датой окончания приема заявок является 11 мая 2020 года, датой определения участников аукциона является 15 мая 2020, датой проведения аукциона – 19 мая 2020 года.

В период действия приема заявок на участие в аукционе организатору торгов поступило 5 заявок, в том числе 07 мая 2020 года от <...> (протокол № 196 от 15.05.2020).

В соответствии с протоколом № 110 от 19.05.2020 года победителем аукциона признан <...>, предложивший наибольшую цену за предмет аукциона (623 624 рубля).

Доводы заявителя признаются комиссией Ярославского УФАС России необоснованными в виду следующего.

Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по результатам проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее — Земельный кодекс РФ).

Подготовка, организация и порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Проект договора аренды земельного участка размещен организатором торгов на официальном сайте torgi.gov.ru совместно с извещением № 140420/0118581/05 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Некрасовское, р.п. Некрасовское, ул. Гагарина, уч.2, площадью 1045 кв.м. с кадастровым номером 76:09:160110:135 (Лот № 1).

Обжалуемое заявителем требование о внесении в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола об итогах аукциона арендной платы за первый год использования земельного участка, являющегося предметом аукциона, установлено в пункте 4.3 проекта договора аренды.

Таким образом, данное требование было доступно для ознакомления всем лицам с момента размещения извещения о проведении аукциона (с 14.04.2020).

В соответствии с пунктами 15 и 16 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. Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Пунктом 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 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.

Вместе с тем, нормы, регулирующие подготовку, организацию и порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не содержат требований к срокам по внесению арендной платы или внесению первого арендного платежа по договору аренды.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Земельного кодекса РФ земельное законодательство состоит из настоящего Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

Согласно пункту 6 статьи 448 Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ) если иное не установлено законом, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора.

Подписанный со стороны победителя аукциона (<...>) и организатора торгов протокол о результатах торгов размещен 19 мая 2020 года на официальном сайте torgi.gov.ru (извещение № 140420/0118581/05).

Комиссия Ярославского УФАС России соглашается с доводом КУМИ АНМР ЯО о том, что протокол о результатах торгов по своей правовой природе представляет собой предварительный договор.

Согласно пункту 1 статьи 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 614 ГК РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Таким образом, комиссия Ярославского УФАС России приходит к выводу о том, что протокол о результатах торгов является предварительным договором аренды, в соответствии с которым победитель и организатор торгов обязуются в будущем на предусмотренных им условиях заключить основной договор аренды, но при этом с обязательным внесением в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола об итогах аукциона арендной платы за первый год использования земельного участка, являющегося предметом аукциона (договор аренды с условием о предварительной

оплате).

Данное положение о внесении арендной платы, по мнению антимонопольного органа, не противоречит действующему законодательству Российской Федерации.

Кроме того, согласно статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, «действия в обход закона» с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Не допускается осуществление гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

<...> подал заявку на участие в данном аукционе 07.05.2020. Подавая заявку на участие в процедуре, участник конклюдентно соглашается с требованиями Извещения о проведении аукциона.

В соответствии с Извещением о проведении аукциона, как уже было указано выше, датой окончания подачи заявок является 11.05.2020, датой подведения итогов аукциона – 19.05.2020.

<...> подал жалобу в Ярославское УФАС России 03.06.2020, то есть после определения его победителем аукциона.

Комиссия Ярославского УФАС России полагает, что реализация права на обжалование положений проекта договора, являющегося неотъемлемой частью Извещения о проведении аукциона, со стороны победителя аукциона после признания его таковым, свидетельствует о недобросовестном поведении участника закупки и злоупотреблении своим правом на обжалование.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> (вх. № 6141 от 03.06.2020) на действия (бездействие) организатора торгов — Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Некрасовского муниципального района Ярославской области, при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Россия,

Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Некрасовское, р.п. Некрасовское, ул. Гагарина, уч.2, площадью 1045 кв.м. с кадастровым номером 76:09:160110:135 (Лот № 1) (извещение № 140420/0118581/05), необоснованной.

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Ярославского УФАС России о поступлении жалобы от 05.06.2020 № 5730/06-07.

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

Председатель Комиссии
Гудкевич

Е.В.

Члены Комиссии
Семенюк

А.В.

Савичева

К.А.