

РЕШЕНИЕ № 067/10/18.1-374/2020

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

25 августа 2020 года
Смоленск

г.

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

<...>

<...>

<...>

при участии в дистанционном режиме рассмотрения жалобы представителей:

- организатора торгов - Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области: <...> (паспорт <...>

- уполномоченного органа - Комитета имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области: <...> (паспорт <...> <...> (паспорт);

- заявителя – **С.** (паспорт),

в целях осуществления возложенных на Комиссию полномочий по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров, рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон), в дистанционном режиме жалобу **С.** на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (определение ежегодного размера арендной платы), расположенного на территории муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, (лот № 3: земельный участок с кадастровым номером <...>, местоположение: <...>), (извещение № 280520/10851004/02 размещено на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Смоленское УФАС России 14.08.2020 поступила жалоба С. на неправомерные, по мнению Заявителя, действия организатора торгов, выразившиеся в ненаправлении ему подписанных проектов договора аренды земельного участка (лот № 3) .

Представители организатора торгов, уполномоченного органа с доводами жалобы не согласились, просили признать жалобу Заявителя необоснованной, представили письменные возражения по доводам, изложенным в жалобе.

На момент рассмотрения жалобы договор не заключен.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе, 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 18.07.2011 № 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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 размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Согласно части 4 статьи 18.1 Закона обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»,

со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных Законом.

Согласно части 5 статьи 18.1 Закона в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Таким образом, жалоба подлежит рассмотрению в порядке, установленном статьей 18.1 Закона.

Комиссией при рассмотрении жалобы Общества установлено следующее.

28.05.2020 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт) опубликовано извещение № 280520/10851004/02 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (определение ежегодного размера арендной платы), расположенного на территории муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, том числе:

- лот № 3 - земельный участок площадью 1622 кв.м, кадастровый номер <...>, местоположение: <...>, срок аренды - 3 года, разрешенное использование – магазины, категория земель - земли населенных пунктов;

Данный аукцион проводился в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно извещению:

- дата и время начала приема заявок: 29.05.2020 г. в 9-00 часов;

- дата и время окончания приема заявок: 23.06.2020 в 17-00 часов;

- дата определения участников аукциона: 24.06.2020 в 10-00;

- дата и время проведения аукциона: 29.06.2020 в 15-00 часов.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренда земельного участка (определение ежегодного размера арендной платы), расположенного на территории муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, от 25.06.2020 по лоту № 3 на участие в процедуре заявки подали 12 претендентов, все

претенденты были признаны участниками данного аукциона.

Согласно протоколу о результатах аукциона от 29.06.2020 победителем признан **С.**, сделавший последнее предложение о цене предмета аукциона – 4 105 425 руб.

В своих пояснениях Уполномоченный орган указал следующее.

По истечении 10 дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте подготовлен подписанный проект договора аренды земельного участка от 13.07.2020 № 47, а также была устная договоренность с победителем аукциона **С.** о необходимости явиться в Комитет для заключения договора при условии поступления суммы, сложившейся в результате аукциона за вычетом суммы задатка.

К моменту заключения договора **С.** стал настойчиво предлагать оплату этой суммы ежеквартально, на что ему давались устные разъяснения.

16.07.2020 в адрес Организатора торгов от **С.** поступило заявление с просьбой о представлении ему трех экземпляров подписанного проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> для их подписания. Согласно письменному ответу организатора торгов договор аренды земельного участка заключается между Администрацией муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области по истечении 10 дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте, при условии поступления суммы, сложившейся в результате аукциона за вычетом суммы задатка. Условия аукциона не могут быть изменены на стадии заключения договора аренды или после проведения аукциона, поскольку данное обстоятельство нарушит права и интересы иных участников аукциона.

Вышеуказанный аукцион проводился на право заключения договора аренды земельного участка (определение ежегодного размера арендной платы). Проект договора аренды земельного участка и заявка на участие были опубликованы как приложения к извещению о проведении аукциона. Согласно пункту 8 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом.

Принимая решение об участии в торгах и формируя свое предложение, каждый потенциальный участник торгов учитывает условия будущего договора, разрабатываемые и предлагаемые организатором торгов. Изменение таких условий после определения победителя и заключение договора на условиях более удобных, льготных для победителя торгов означает, что тем самым нарушаются права иных лиц, участвовавших в

торгах и не признанных победителями.

По мнению ответчиков, невнесение суммы, сложившейся в результате аукциона за вычетом суммы задатка победителем аукциона **С.**, следует считать как уклонение от подписания договора аренды земельного участка, так как договор аренды земельного участка заключается с Администрацией муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области по истечении 10 дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте, при условии поступления суммы, сложившейся в результате аукциона, за вычетом суммы задатка.

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.

В соответствии с пунктом 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Требования к содержанию извещения установлены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ; в частности, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: об организаторе аукциона (пункт 1); о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона (пункт 3); о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка) (пункт 4); о начальной цене предмета аукциона (пункт 5); о «шаге аукциона» (пункт 6); о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка (пункт 8), и иные сведения.

Согласно пункту 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

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 предусмотрен в статье 39.12 ЗК РФ.

Согласно пункту 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Пунктом 20 статьи 39.12 ЗК 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.

Комиссией установлено, что в приложении № 2 документации о проведении оспариваемого аукциона размещена форма проекта договора аренды земельного участка.

Согласно пункту 3.2 проекта договора арендная плата вносится Арендатором ежеквартально до 20-го числа последнего месяца квартала путем перечисления на счет главного администратора доходов – Комитета имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области по указанным в договоре реквизитам.

Согласно пункту 3.3 договора арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Участка, являющегося с момента подписания неотъемлемой частью договора.

Согласно пункту 8.1 договора данный договор вступает в силу с момента его подписания сторонами, что влечет возникновение прав и обязанностей по договору.

Таким образом, вопреки доводам Организатора торгов и Уполномоченного органа именно Организатором торгов - Администрацией муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области установлен спорный порядок внесения арендной платы, не просто до заключения договора, а лишь после подписания в соответствии с пунктом 3.3 договора акта приема – передачи участка; при этом приведенные выше положения ЗК РФ также не указывают на то, что условием заключения договора является внесение арендной платы до его заключения.

Следовательно, требование Организатора торгов о внесении победителем суммы, сложившейся в результате аукциона, за вычетом суммы задатка, до заключения договора противоречит установленным самим Организатором торгов условиям договора.

Таким образом, Организатор торгов - Администрация муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, не направив победителю аукциона – С. три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона, нарушила требования пункта 20 статьи 39.12 ЗК РФ, в связи с чем жалоба С. признается обоснованной.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Смоленского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу С. на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (определение ежегодного размера арендной платы), расположенного на территории муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области, (лот № 3: земельный участок с кадастровым номером <...>, местоположение: <...>), (извещение № 280520/10851004/02 размещено на сайте www.torgi.gov.ru), обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области нарушение требований пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области предписание об устранении допущенных нарушений.
4. Передать уполномоченному должностному лицу материалы для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

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