

Исх. №04-04/694 от 25.01.2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя ПИЗО Тукаевского муниципального района – <...> – (должностное лицо) (по доверенности), <...> – (должностное лицо) (по доверенности), <...> – (должностное лицо) (по доверенности), в присутствии представителей АО «КАРАТ» - <...> – (должностное лицо), <...> – (должностное лицо) (по доверенности), в присутствии представителя заявителя <...> – (физическое лицо) – <...> – (должностное лицо) (по доверенности), рассмотрев в режиме видеоконференции жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №204/ж от 11.01.2024г.) на действия ПИЗО Тукаевского МР РТ при проведении электронного аукциона по извещению на ЭТП ZakazRF №21000033550000000016 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 16:39:101501:1531, общей площадью 973 кв. м., расположенный по адресу: Респ. Татарстан Тукаевский муниципальный район, тер. СНТ. Орбита, ул. Весенняя, з/у 30,

У С Т А Н О В И Л А:

Извещение №21000033550000000016 на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, размещено на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> 09.11.2023 г.

Уполномоченный орган - Палата имущественных и земельных отношений Тукаевского муниципального района.

Организатор торгов - АО «КАРАТ».

Предмет торгов – Лот №4: Земельный участок в аренду, общая площадь 973 кв. м, кадастровый номер 16:39:101501:1531, категория - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для ведения садоводства, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, тер. СНТ. Орбита, ул. Весенняя, з/у 30. Начальная цена предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы): 7428 (Семь тысяч четыреста двадцать восемь) рублей.

Суть жалобы, по мнению заявителя, извещение размещено с нарушениями норм действующего законодательства.

Уполномоченный орган, организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласились, представили письменные и устные пояснения, а также документы по извещениям, которые приобщены к материалам дела.

Жалоба заявителя подлежит рассмотрению в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), 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 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;

3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;

4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

При этом данной нормой не установлены ограничения распространения данных требований только в отношении лиц, подпадающих под действие Закона о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц (223-ФЗ) и Закона о контрактной системе (44-ФЗ), также в данной норме не указаны исчерпывающие виды торгов, на которые данные требования распространяются.

Следовательно, частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлены общие требования и запреты на действия всех субъектов правоотношения (в том числе хозяйствующих субъектов), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Рассматриваемое объявление было размещено в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс).

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия уполномоченного органа, организатора торгов и позиции уполномоченного органа, организатора торгов, изучения документации приходит к следующим выводам.

1. Относительно довода заявителя о разночтениях в проекте договора, размещенного в извещении и направленного на подпись.

Согласно части 16 статьи 39.11 Земельного кодекса по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Согласно проекту договора, размещенному в извещении:

2.1. Арендная плата устанавливается в соответствии с действующим законодательством об аренде земли. Годовой размер арендной платы, по итогам аукциона, составляет ____ (_____) руб. __ коп.

2.2 Сумма задатка _____ (_____) рублей __ копеек, внесенного Арендатором на участие в аукционе засчитывается в счет уплаты арендной платы по настоящему договору.

2.3. Размер арендной платы может быть изменен «Арендодателем» в одностороннем порядке в случае принятия законов и иных нормативных актов уполномоченных федеральных, республиканских органов власти или местных представительных органов власти, устанавливающих или изменяющих порядок расчета арендной платы, изменяющих кадастровую стоимость земельных участков, а также в случае определения ставок налогообложения и повышающих коэффициентов к ставкам земельного налога, путем направления уведомления об изменении арендной платы. «Арендатор» обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания Дополнительного соглашения. Уведомление является обязательным для «Арендатора» и составляет неотъемлемую часть настоящего договора. В случае получения «Арендатором» вышеназванного уведомления позднее срока, с которого размер арендной платы считается измененным, «Арендатор» производит доплату в 5-дневный срок со дня получения уведомления.

2.4. «Арендатор» самостоятельно ежегодно до 15 числа первого месяца года, за который производится оплата, вносит арендную плату и подписывает акт сверки оплаты арендных платежей за предыдущий расчетный год.

2.5. Размер ежемесячной арендной платы за пользование земельным участком на момент подписания договора составляет _____ (_____) руб. __ коп. Арендные платежи перечисляются «Арендатором» на расчетный счет УФК по РТ (Палата имущественных и земельных отношений Тукаевского муниципального района РТ), ЕКС №40102810445370000079, НКС №03100643000000011100 Отделение-НБ Республика Татарстан Банка России г. Казани, ИНН 1639032008, БИК 019205400, КБК

17011105013050000120, КПП 165001001, ОКТМО 92657439.

Обязательство по внесению арендных платежей считается исполненным с момента поступления денежных средств на вышеуказанный расчетный счет и письменного уведомления Палаты имущественных и земельных отношений Тукаевского муниципального района Республики Татарстан.

Согласно представленным доводам Заявитель договор, направленный на подпись содержал следующие пункты:

2.2 Сумма задатка в размере 1485 (одна тысяча восемьдесят пять) руб. 60 копеек, внесенная Арендатором на участие в аукционе засчитывается в счет уплаты арендной платы по настоящему договору.

Сумма арендной платы, установленная в п. 2.1, за вычетом внесенного задатка, в размере 63 435 (шестьдесят три тысячи четыреста тридцать пять) руб. 12 коп., должна поступить от арендатора в течении 10 дней с момента подписания Договора путем перечисления по реквизитам, указанным в п.2.5 настоящего Договора.

Исходя из доводов жалобы, проект договора аренды земельного участка который размещен в извещении содержит условие о ежемесячной оплате, а договор который направлен на подпись содержит условие о полной оплате суммы за год, что является нарушением начальных условий договора.

Также Заявитель считает, что два проекта договора различаются и по содержанию пунктов в договоре, что является нарушением основ Земельного кодекса РФ.

Согласно представленным пояснениям Уполномоченного органа пункта контракта, размещенный в извещении определяет размер ежемесячной арендной платы из расчета 1/12 размера ежегодной арендной платы, и реквизиты для перечисления арендных платежей. Таким образом, договор, который был направлен на подписание победителю, не изменяет, а уточняет условия проекта договора в разделе 2 «Арендная плата», и изложен по итогам аукциона в следующей редакции:

п. 2.1. Арендная плата устанавливается в соответствии с действующим законодательством об аренде земли. Годовой размер арендной платы, по итогам аукциона, составляет 64 920,72 рублей (Шестьдесят четыре тысячи девятьсот двадцать рублей 72 копейки).

п. 2.2. Сумма задатка в размере 1485, 60 рублей (Одна тысяча четыреста восемьдесят пять рублей 60 копеек), внесенного Арендатором на участие в аукционе засчитывается в счет уплаты арендной платы по настоящему договору.

Изучив документацию, Комиссия установила, что вышеуказанные пункты договора, размещенного в извещении, определяют годовой размер арендной платы, размер задатка и порядок внесения денежных средств, который подразумевает оплату за год.

Вместе с тем, отправленный на подпись заявителю проект договора содержит внесенную в него сумму годовой арендной платы, задатка с определенным

остатком суммы арендной платы, а также размер годовой арендной платы по итогам аукциона за последующие периоды.

Следовательно, положениями договора изначально закреплена оплата суммы арендной платы на ежегодной основе, а не ежемесячной, как предполагал заявитель.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода заявителя.

2. Относительно довода заявителя о наличии на земельном участке иных объектов недвижимости.

Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Так, по мнению заявителя, на территории участка также содержатся объекты постройки в виде двух домиков, о размещении которых не было указано в извещении о проведении торгов в качестве обременений.

В качестве доказательства Заявителем были представлены фотоматериалы на которых находятся несколько сооружений.

Исходя из представленных пояснений Уполномоченного органа, согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости, сведений о зарегистрированных объектах недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 16:39:101501:1531, не имеется.

Комиссия отмечает, что строения, сооружения должны быть не просто расположены на земельном участке, а напротив, факт их там нахождения должен иметь какое-либо правовое обоснование, позволяющее говорить о необходимости соблюдения прав лица, которому они принадлежат.

Вместе с тем, довод Заявителя о наличии на территории иных объектов никак не подтвержден, так как на представленных фотоматериалах отсутствует указание каких-либо координат, подтверждающих, что объекты находятся по адресу Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, тер. СНТ. Орбита, ул. Весенняя, з/у 30. Таким образом, невозможно определить точное расположение

вышеуказанных зданий.

Доказательств законного нахождения указанных объектов на земельных участках в материалах дела не имеется, следовательно, утверждать о нарушениях требований действующего земельного законодательства при размещении уполномоченным органом настоящего извещения оснований у Комиссии нет.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода заявителя.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №204/ж от 11.01.2024 г.) на действия ПИЗО Тукаевского МР РТ при проведении электронного аукциона по извещению на ЭТП ZakazRF №21000033550000000016 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 16:39:101501:1531, общей площадью 973 кв.м., расположенный по адресу: Респ Татарстан Тукаевский муниципальный район, тер. СНТ. Орбита, ул. Весенняя, з/у 30 необоснованной.

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

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)