

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-3124/2022

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

01 августа 2022г. г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Москаленко Г.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Мазурик Я.Е. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Федарков А.А. – специалист 1-го разряда отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции;

при участии, путем систем ВКС, Бедрис Г.В. (далее – Заявитель) и представителя АМО Усть-Лабинский район (далее - Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 310322/0013457/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 310322/0013457/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 01.08.2022г. в 10:30 (МСК).

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок заключения договора, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) 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 18.07.2011г. № 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.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно части 11 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона (шаг аукциона). Шаг аукциона устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В соответствии с частью 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования Усть-Лабинский район от 28.03.2022г. № 306, Организатор торгов объявил о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося **в государственной неразграниченной собственности, с кадастровым номером 23:35:1503001:600 площадью 881844 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Усть-Лабинский район, х. Кубанский, вид разрешенного использования земельного участка - выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур**, категория земель - земли населенных пунктов.

Начальная цена — 319227,53 руб., размер задатка - 319227,53., шаг аукциона - **9 576,83 руб.**

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.totgi.gov.ru № 310322/0013457/02 от 31.03.2022г.

Согласно извещению, аукцион состоялся **16.05.2022г. в 14-00** (МСК) по адресу: **г. Усть-Лабинск, ул. Ленина, д. 38, малый зал АМО Усть-Лабинского района.**

Согласно части 11 статьи 39.8 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

Согласно протоколу № 72 от 14.06.2022г. **АМО Усть-Лабинского района** о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, победителем признана Бредис Галина Васильевна, предложившая 23 792 037,86 руб.

Согласно части 20 статьи 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. 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.

29.06.2022г. АМО Усть-Лабинский район направлены в трех экземплярах проект договора аренды земельного участка с кадастровым номером **23:35:1503001:600 почтовым способом. Почтовому отправлению присвоен индикатор № 35233061026184.**

Согласно уведомлению о вручении почтового отправления индикатор № 35233061026184, Бедрис Г.В. получила 12.07.2022г., проекты договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 23:35:1503001:600.

Таким образом, Организатором торгов в нарушении части 20 статьи 39.12 ЗК РФ направлены проекты договоров аренды земельного участка с кадастровым номером **23:35:1503001:600 в адрес Победителя торгов.**

При таких обстоятельствах, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу об обоснованности довода жалобы Заявителя.

Кроме того, Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что Победителем торгов в установленный срок (29.07.2022г.) не подписаны, а также не представлены проекты договоров в адрес Уполномоченного органа.

Вместе с тем, согласно доводу жалобы Заявителя, проект договора аренды вышеуказанного земельного участка не соответствует проекту договора, размещенному на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - www.forgi.gov.ru 31.03.2022г. (извещение № 310322/0013457/02), а именно:

- убран из проекта договора из конкурсной документации пункт 3.2.4 обязанность арендодателя: «После получения заключения управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края о возможности проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории подлежащей хозяйственному освоению в отношении Участка, обеспечить внесение в договор аренды земельного участка в качестве существенного условия обязательство арендатора по выполнению требований, предусмотренных данным заключением, а также порядок и условия их выполнения»;

- добавлен иной пункт 3.2.3 Договора, обязанность арендодателя: «В случае внесения изменений и дополнений в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования Усть-Лабинский район, связанных с изменением арендной платы, подготовить новый расчет размера арендной платы»;

- убран пункт 4.1.4 Договора, арендатор имеет право: «Возводить здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением Участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных уполномоченным органом правил, нормативов»;

- добавлен иной пункт 4.1.7 Договора, арендатор имеет право: «Ежегодно по истечении срока последнего платежа, но не позднее 20 декабря, производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за участок с составлением акта сверки и предоставлять в адрес Арендодателя подписанный акт сверки»;

- убран пункт 4.2.1 Договора, арендатор не вправе: «Арендатор не вправе сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, за исключением случаев, установленных действующим законодательством»;

- убран пункт 4.2.4 Договора, арендатор не вправе: «Использовать возведенные здания, строения, сооружения до приемки их в эксплуатацию в установленном порядке»;

- добавлен пункт 4.2.3 Договора, арендатор не вправе: «Совершать действия направленные на изменение вида разрешенного использования»;
- убран пункт 4.3.10 Договора, арендатор обязан: «Не допускать строительства новых объектов, реконструкции существующих до разработки и утверждения в установленном порядке проектной документации, ее согласования, проведения экспертиз, а также до оформления разрешения на строительство»;
- добавлен пункт 4.3.11 Договора, арендатор обязан: «В случаях, установленных законодательством, обеспечить выполнение мероприятий по рекультивации земель (предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия посредством приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе путем устранения последствий загрязнения почв, восстановления плодородного слоя почвы, создания защитных лесных насаждений или мелиоративных защитных лесных насаждений на землях, предназначенных для осуществления производства сельскохозяйственной продукции) за счет собственных средств в соответствии с проектом рекультивации земель, утвержденным в установленном порядке»;
- убран пункт 4.3.14 Договора, арендатор обязан: «При изменении целевого назначения зданий, строений и сооружений (или их частей), расположенных на Участке, обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор и перерасчета размера арендной платы»;
- убран пункт 4.3.17 Договора, арендатор обязан: «В случае перехода прав на здания, строения, сооружения к другим лицам, вносить арендную плату до дня расторжения Договора или внесения в него соответствующих изменений»;
- убран пункт 4.3.21 Договора, арендатор обязан: «Ежегодно по истечении срока последнего платежа, но не позднее 20 декабря, производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Участок с составлением акта сверки»;
- добавлен пункт 4.3.21 Договора, арендатор обязан: «В случае если земельный участок, полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, обеспечить беспрепятственный допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности»;
- добавлен пункт 4.3.22 Договора, арендатор обязан: «В случае если земельный участок, расположен в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе»;
- добавлен пункт 4.3.25 Договора, арендатор обязан: «Повышать плодородие почв и не допускать ухудшения экологической обстановки на участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности»;
- добавлен пункт 4.3.26 Договора, арендатор обязан: «Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель, внедрению природоохранных технологий производства, защите почв от эрозии, подтопления,

заболачивания, загрязнения и других процессов, ухудшающих состояние почв».

- добавлен пункт 10.1 Договора, «Арендатор обязан использовать участок исключительно для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур на глубину пахотного слоя (до 40 см)»;

- добавлен пункт 10.5 Договора, «Часть земельного участка расположена в границах санитарно-защитной зоны от объектов коммунального назначения, производственных и сельскохозяйственных предприятий»;

- добавлен пункт 10.6 Договора, «Часть земельного участка расположена в границах водоохранной зоны, в связи с чем его использование возможно с учетом ограничений, установленных пунктом 15 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации»;

- добавлен пункт 10.7 Договора, «Участок расположен в зоне затопления территории г. Усть-Лабинска Усть-Лабинского городского поселения, п. Заречного, х. Кубанского, ст. Воронежской Некрасовского и Воронежского сельских поселений Усть-Лабинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань, Краснодарского водохранилища 1% обеспеченности, в связи с чем его использование возможно с учетом ограничений, установленных статьей 67.1 Водного кодекса Российской Федерации»;

- добавлен пункт 10.8 Договора, «Часть земельного участка расположена в границах временной охранной зоны объектов археологического наследия, в связи с чем необходимо соблюдать особый режим использования участка в соответствии с требованиями, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 25 июня 2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 23 июля 2015г. № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края»;

- убран пункт 10.5 Договора, «Арендатор обязан использовать земельный участок исключительно для скотоводства, без проведения земляных и строительных работ»;

- убран пункт 10.6 Договора, «Арендатор обязан в случае перевода земельного участка в другую категорию, размещения (строительства) на земельном участке строений, сооружений, коммуникаций и прочих объектов, а также размещение теплиц, садов, виноградников, прудов, произвести комплекс необходимых археологических полевых работ (разведок) и получить заключение управления о возможности хозяйственного освоения земельного участка».

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

Согласно части 11 статьи 39.8 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается

с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

Вместе с тем, внесение изменений в проект договора аренды земельного участка после опубликования его в составе документации по торговой процедуре не предусмотрено земельным законодательством.

Таким образом, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу об обоснованности довода Заявителя.

При таких обстоятельствах, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях АМО Усть-Лабинского района установлены нарушения требований части 22 статьи 39.11 ЗК РФ, части 20 статьи 39.12 ЗК ФР.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Бедрис Г.В. на действия АМО Усть-Лабинского района при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 310322/0013457/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка проведения торгов.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении АМО Усть-Лабинского района.