

"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ(ред. от 04.08.2023)(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023)

Решение №048/10/18.1-1080/2023

Областное казенное учреждение
«Областной фонд имущества»
info@filo.ru

ИП <...>

Резолютивная часть решения оглашена 13.12.2023.

Решение в полном объеме изготовлено 15.12.2023.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы России по Липецкой области по рассмотрению жалоб по процедуре, предусмотренной статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (далее – Комиссия; Комиссия Липецкого УФАС России), в составе:

заместитель председателя: <...> — заместитель руководителя- начальник отдела антимонопольного контроля на товарных и финансовых рынках,

члены Комиссии: <...> — специалист-эксперт, <...> — специалист эксперт

при участии представителей:

- Областного казённого учреждения «Областной фонд имущества» — <...> (по доверенности №57 от 11.12.2023), <...> (по доверенности №56 от 11.12.2023),

заявитель или его представитель на заседание не явился,

рассмотрев жалобу ИП <...> (вх. № 10754/23 от 07.12.2023 г.) (вх. № 10795-ЭП/23 от 08.12.2023 г.) на действия Заказчика при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного

участка с кадастровым номером <...> (реестровый номер <...>),

У С Т А Н О В И Л А:

В Липецкое УФАС России 07.12.2023 поступила жалоба ИП <...> (далее – заявитель) (вх. № 10795-ЭП/23 от 08.12.2023 г.) на действия Заказчика при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> (реестровый номер <...>).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, 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 N 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 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 доводам, изложенным в жалобе, Заявитель считает, что организатор торгов в извещении о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды и в проекте договора аренды указаны противоречивые сведения — не понятно, на какой именно срок будет заключён договор, что создаёт неопределённость относительно

срока действия заключаемого договора аренды земельного участка.

Так же Заявитель полагает, что нарушена процедура принятия решения об изменении условного разрешённого вида использования земельного участка.

Кроме того, Заявитель полагает, что положения проекта договора, а именно п. 4.1 и 5.1.1 противоречат нормам Гражданского кодекса РФ.

Организатор аукциона не согласен с жалобой, представил письменные возражения.

Организатор аукциона полагает, что в документации чётко указан срок аренды договора земельного участка — 5 лет. При этом этот срок начинает исчисляться с даты подписания договора аренды победителем аукциона и не может быть указана на момент размещения извещения.

Так же Организатор аукциона указывает, что вопрос изменения условного разрешённого вида использования земельного участка в его компетенцию не входит, а относится к компетенции правообладателя земельного участка.

Организатор аукциона так же считает, что проект договора не противоречит нормам действующего законодательства:

- пункт 4.1 проекта договора аренды не противоречит положениям гражданского законодательства об аренде и ст. 328 ГК РФ, так как положения ст. 328 ГК РФ применяются, если законом или договором не предусмотрено иное;
- требование о внесении арендной платы в течении 3-х рабочих дней с момента прекращения договора аренды не могут противоречить смыслу ст. 606 ГК РФ, так как в указанной статье дано понятие предмета договора аренды;
- пункт 5.1.1 проекта договора аренды не ущемляет права арендатора и не создаёт угрозу причинения убытков. Согласно п. 8 ст. 448 ГК РФ условия договора, заключённого по результатам торгов, могут быть изменены сторонами, если изменение договора не повлияет на условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах. Следовательно, по соглашению сторон договора условия этого пункта могут быть изменены.

Так же Организатор аукциона указал, что обжалуемые положения проекта договора являются для заказчика торгов типовыми.

Рассмотрев представленные документы, заслушав мнение

представителей сторон, Комиссия установила следующее.

14.10.2023 Областное казённое учреждение «Областной фонд имущества» на официальном сайте ГИС Торги было размещено извещение о проведении электронного аукциона на право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью <...> кв.м (реестровый номер <...>, лот № <...>).

НЦ – 260 992,88 рублей

На участие в аукционе было подано 15 заявок.

Согласно протоколу подведения итогов электронного аукциона от 27.11.2023 г. победителем признана <...> **(заявитель) с ценовым предложением 7 057 241,92 рублей (рост НЦ — 2700%).**

Согласно п. 4 таблицы раздела 1.1 извещения указано: «срок договора аренды земельного участка — 5 (пять) лет». В п. 2.1 проекта договора аренды указано: «срок аренды участка устанавливается с ___ 2023 по ___ 2028». Таким образом, аукционной документацией прямо указан срок заключения договора 5 (пять) лет. Кроме того, так как Организатору аукциона не известна конкретная дата подписания договора, в договоре оставлены прочерки для последующего указания точной даты, когда договор будет подписан.

При этом, являясь организатором торгов по заказу правообладателя земельного участка - Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области, ОКУ «Областной фонд имущества» проводит торги на основании поданной таким правообладателем заявки, включающей, помимо прочего, информацию о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель. Принятие решения об изменении вида разрешённого использования земельного участка в компетенцию организатора торгов не входит.

Само по себе проведение/не проведение публичных слушаний по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка, право аренды которого является предметом рассматриваемых торгов, не свидетельствует о нарушении порядка проведения торгов его организатором и не являлось объективным препятствием для участия заявителя в аукционе.

Согласно п. 4.1 проекта договора: «Размер ежегодной арендной платы определён по результатам аукциона и составляет ___ рублей ___ копеек. **Арендные платежи в размере ___ рублей ___ копеек за первый год аренды вносятся Арендатором в соответствии с протоколом о результатах аукциона в течении 3 (трёх) банковских дней со дня**

подписания протокола.

П. 2 и 3 ст. 328 ГК РФ определено, что в случае непредоставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

Если предусмотренное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению.

Ни одна из сторон обязательства, по условиям которого предусмотрено встречное исполнение, не вправе требовать по суду исполнения, не предоставив причитающегося с нее по обязательству другой стороне.

Вместе с тем, согласно п. 4 ст. 328 ГК РФ, правила, предусмотренные пунктами 2 и 3 настоящей статьи, применяются, **если законом или договором не предусмотрено иное.**

Таким образом, законодателем установлена возможность для арендодателя самостоятельно определять пределы встречного исполнения обязательств.

Согласно абзацу 2 п. 4.1 проекта договора: **«В случае прекращения договора аренды земельного участка арендная плата вносится в течении 3-х рабочих дней с момента прекращения».**

Исходя из пояснений представителей организатора торгов, данное условие оплаты применяется системно к порядку оплаты, указанном в п. 4.1 проекта договора: «Начиная с ___ 2024 арендные платежи вносятся равными долями, ежеквартально — не позднее 25 числа последнего месяца квартала, а за IV квартал — не позднее 15 ноября текущего года», при прекращении договора аренды до наступления определенной указанным пунктом даты оплаты.

При этом, согласно ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Таким образом, законодательством не установлено каких либо ограничений для сроков оплаты арендной платы в случае прекращения договора.

Согласно абзацу 2 п. 5.1.1 проекта договора: «Арендодатель имеет право потребовать расторжения договора в судебном порядке в случае не осуществления **архитектурно-строительного проектирования** в течение 6 месяцев».

Вместе с тем, вид разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером <...> (Стоянка транспортных средств) не подразумевает осуществления архитектурно-строительного планирования.

С учетом представленных пояснений представителей организатора торгов, что проект договора является типовым, содержит общие положения для всех земельных участков, наличие данного пункта в проекте договора не влияет на права арендатора и не может причинить ему каких-либо убытков. Иного заявителем в материалы рассмотрения жалобы не представлено.

Таким образом, Комиссия Липецкого УФАС России приходит к выводу о том, что Организатором аукциона не нарушены нормы действующего законодательства при организации и проведении аукциона.

С учетом вышеизложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия Липецкого УФАС России

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу ИП <...> (вх. № 10754/23 от 07.12.2023 г.) (вх. № 10795-ЭП/23 от 08.12.2023 г.) на действия Заказчика при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...> (реестровый номер <...>) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Липецкой области в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>

2023-10980