

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-3776/2020

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

26 августа 2020 г.

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:

при участии представителя ООО Агрофирма «Тысячный» (далее – Заявитель), при участии представителя Администрации МО Гулькевичский район (далее – Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:06:1401000:440 (извещение № 160620/9823464/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба ООО Агрофирма «Тысячный» на действия администрации МО Гулькевичский район при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:06:1401000:440 (извещение № 160620/9823464/01 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 26.08.2020 года в 10:30 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель жалобы считает, Организаторам торгов нарушен порядок организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:06:1401000:440.

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

Комиссия по делу № 023/10/18.1-3776/2020, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Управлением имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район на основании приказа от 13.07.2020 № 14-т «О форме и условиях аукциона по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования Динской район» (далее - Приказ) на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении открытого аукциона по продаже земельных участков № 150720/0033897/03 от 15.07.2020 г.

Постановлением администрации муниципального образования Гулькевичский район от 11 июня 2020 года № 778 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:06:1401000:440 площадью 937227 кв.м, отнесенного к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, Тысячное сельское поселение, вблизи земельного участка с кадастровым номером 23:06:1401000:130» признано предметом аукциона право на заключение договора аренды земельного участка сроком на 20 лет с кадастровым номером 23:06:1401000:440 площадью 937227 кв.м, отнесенного к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, Тысячное сельское поселение, вблизи земельного участка с кадастровым номером 23:06:1401000:130.

Обременения и ограничения в использовании сформированного земельного участка не установлены.

16.06.2020 г. Организатор торгов разметил на сайте www.torgi.gov.ru извещение о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:06:1401000:130. 18.06.2020 г. аналогичное извещение опубликовано в опубликовано в общественно-политической газете «В 24 часа» № 25 (12676).

Дата и время начала приёма заявок: 22.06.2020 08.00.

Дата и время окончания приёма заявок: 26.07.2020 16.00.

Аукцион состоится 31 июля 2020 года в 11 часов 00 минут в здании администрации муниципального образования Гулькевичский район по адресу: г. Гулькевичи, ул. Советская, 14, каб. № 27.

Начальный размер ежегодной арендной платы составляет - 831200 рублей. Величина повышения начального размера ежегодной арендной платы («шаг аукциона») установлен в размере 24936 рублей.

Размер задатка для участия в аукционе составляет - 831200 (восемьсот тридцать одна тысяча двести) рублей, который должен быть перечислен на счет на счет 40302810503495000412 в Южное ГУ Банка России г. Краснодар; БИК 040349001; код дохода 90200000000000000510; ОКТМО 03613000 получатель

платежа: ФУ МО Гулькевичский район (администрация муниципального образования Гулькевичский район л/с 902410010), ИНН 2329023510, КПП 232901001. Срок внесения задатка до 27 июля 2020 года.

В соответствии с протоколом № 10 от 27.07.2020 г. и протокола № 16 от 31.07.2020г. участниками аукциона являлись АО «Колхоз «Прогресс», ООО Агрофирма «Тысячный», ООО «Маяк Революции», ООО «АГРО-МИР», К.В.П., Ц.А.В., П.А.В., ООО «КДВ Агрохолдинг», К.В.Г., крестьянское (фермерское) хозяйство Д.В.И. Победителем торгов признан – П.А.В.

Заявитель указывает, что Организатор торгов не указал в извещении на обременение земельного участка с кадастровым номером 23:06:1401000:130. В основании своих требований Заявитель указывает, что Земельный участок, являвшийся предметом торгов находился в фактическом использовании ООО Агрофирма «Тысячный». Площадь земельного массива в границах вышеуказанного земельного участка обрабатывалась ООО Агрофирма «Тысячный» с 1992 года в рамках постановления главы администрации Гулькевичского района 770 от 11.11.1992 г., оплата производилась ежегодно в муниципальную казну по выставленным счетам за фактическое использование. На момент проведения торгов Заявителем, на земельном участке с кадастровым номером 23:06:1401000:130 начато выполнение цикла сельскохозяйственных работ (посева) в 2020 году сахарной свеклы.

Заявитель считает, что в указанном случае Администрацией МО Гулькевичский район невозможно выполнение обязанности по передаче новому арендатору имущества в состоянии, соответствующем условиям договора аренды (статья 611 Гражданского кодекса Российской Федерации), поскольку передаче должен предшествовать возврат арендованного имущества прежним землепользователем в том состоянии, в котором он его получил (статья 622 Кодекса). Такая обязанность возникает у прежнего землепользователя (арендатора) сельскохозяйственных земель не ранее завершения цикла уже начатых сельскохозяйственных работ.

В соответствии со статьёй 611 Гражданского кодекса Российской Федерации:

1. Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.
2. Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором.

Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов

или расторжения договора, а также возмещения убытков.

3. Если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 настоящего Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

В соответствии со статьёй 622 Гражданского кодекса Российской Федерации:

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

В случае, когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором.

Таким образом указанные статьи регулируют отношения между арендатором и арендодателем. Заявитель не отрицал, что земельный участок с кадастровым номером 23:06:1401000:130 находился не в аренде, а в фактическом использовании ООО Агрофирма «Тысячный». Помимо изложенного наличие на земельном участке сельскохозяйственных культур не может считаться обременением.

Вместе с тем, Заявитель в дополнении к жалобе указал, копия паспорта победителя торгов – П.А.В. содержит недостоверную и представленную не в соответствии с законом информацию о его месте регистрации, в связи с чем, у Организатора торгов отсутствовали правовые основания для допуска заявки П.А.В. к участию в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:06:1401000:440.

В соответствии с ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Указанная норма не содержит оснований отклонения по причине предоставления копии паспорта содержащей недостоверную информацию. Таким образом у Организатора торгов отсутствовали основания недопуска заявки П.А.В.

Помимо изложенного, статьёй 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», устанавливающей полномочия антимонопольного органа, не предусмотрено полномочий по проверке достоверности паспортных данных.

Комиссией Краснодарского на заседании по делу № 023/10/18.1-3776/2020 в действиях Организатора торгов не установлено нарушений порядка проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 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:

Признать жалобу ООО Агрофирма «Тысячный» на действия администрации МО Гулькевичский район при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:06:1401000:440 (извещение № 160620/9823464/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), необоснованной.