РЕШЕНИЕ

Комиссии по контролю в сфере проведения торгов по делу №012/10/18.1-241/2024

04 апреля 2024 года г. Йошкар-Ола

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по контролю в сфере проведения торгов (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – <…> заместитель руководителя – начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; членов Комиссии:

<…> – специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

<…> – специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; при участии представителей:

от организатора торгов - администрации Новоторъяльского муниципального района — <…> (по доверенности №11 от 03.04.2024); от заявителя — <…>;

рассмотрев путем использования системы веб-конференции жалобу заявителя — <…> на действия организатора торгов – администрации Новоторъяльского муниципального района при проведении электронного аукциона по аренде и продажи земельных участков (номер извещения на сайте torgi.gov.ru 21000001330000000015),

УСТАНОВИЛА:

18.01.2024 администрацией Новоторъяльского муниципального района на официальном сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение №21000001330000000015 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

По лоту №1 на аукцион выставлен земельный участок общей площадью 2400 кв.м., с кадастровым номером 12:07:0000000:1787, срок аренды - 4 года 10 месяцев, начальная цена - 120 000,00 рублей. Шаг аукциона — 3 600,00 рублей, размер задатка — 60 000,00 рублей.

Из части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) следует, что 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 протокола о результатах электронного аукциона от 22.02.2024 по лоту №1 победителем признан <…>, предложивший арендную плату в сумме 908 400,00 рублей.

26.03.2024 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл поступила жалоба <…>.

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.torgi.gov.ru 18.01.2024 (извещение №21000001330000000015).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл приняло жалобу к рассмотрению.

Организатор торгов с доводом жалобы не согласился, представил письменные пояснения.

Заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив представленные документы и материалы, обсудив довод жалобы, Комиссия пришла к следующему.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

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

Так, к извещению о проведении аукциона приложен проект договора аренды земельного участка, в котором указан предмет и срок договора, условия внесения арендной платы, права, обязанности, ответственность сторон, другие существенные условия.

При анализе условий проекта договора установлено, что в пункте 4.1.2 проекта договора указано следующее: «Арендатор имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, передать арендованный земельный участок в

субаренду без согласия Арендодателя при условии его письменного уведомления».

Вместе с тем, пунктом 7 статьи 448 ГК РФ предусмотрено, что если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

Таким образом, при размещении проекта договора аренды организатору торгов следовало руководствоваться пунктом 7 статьи 448 ГК РФ.

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.

Так, организатор торгов направил на подпись победителю аукциона договор аренды земельного участка №012.0224.05610 от 11.03.2024 с изменениями условий в договоре, а именно, изменив пункт 4.1.2 проекта договора и добавив пункт 4.2.2 следующего содержания: «Арендатор обязан использовать участок лично, без права аренды на земельный участок».

Из пояснении представителя организатора торгов на заседании комиссии следует, что при опубликовании извещения в документации ошибочно установлен пункт 4.1.2 в данной редакции, в дальнейшем, при направлении победителю аукциона договора на подпись, данный пункт был отредактирован в рамках действующего законодательства.

Из пояснении заявителя на заседании комиссии следует, что им была подана заявка от имени физического лица, в дальнейшем данный земельный участок планировалось передать в субаренду юридическому лицу для дальнейшей застройки по назначению. В настоящее время, при изменении данного условия, данной возможности не имеется. Так же пояснил, что в установленный срок договор не подписал.

В силу пункта 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.

Следовательно, внесение изменений в проект договора аренды земельного участка после опубликования его в составе документации по торговой

процедуре не предусмотрено земельным законодательством.

Таким образом, доводы заявителя об изменении условий проекта договора являются обоснованными.

Между тем, учитывая, что размещенный в составе документации об аукционе проект договора не соответствовал положениям пункта 7 статьи 448 ГК РФ, Комиссия Марийского УФАС России устанавливает в действиях администрации Новоторъяльского муниципального района нарушение требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, и как следствие состав административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административном правонарушении.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения жалобы по существу, комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Учитывая вышеизложенное и конкретные обстоятельства дела, Комиссия решила выдать обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Марийского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <…> обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов – администрации Новоторъяльского муниципального района при проведении электронного аукциона по аренде земельного участка (номер извещения 21000001330000000015) нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка проведения торгов.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Решение Комиссии Марийского УФАС России по контролю в сфере проведения торгов может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель
комиссии

Члены комиссии: