

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-2711/2022

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

19 июля 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:

Члены Комиссии:

в отсутствие, надлежащим образом уведомленного, ООО «Дело-плюс» (далее — Заявитель), при участии, путем систем ВКС, представителя Управления муниципальных закупок администрации муниципального образования городского округа города-курорта Сочи Краснодарского края (далее – Организатор торгов), а также представителя Департамента имущественных отношений администрации города Сочи (далее — Уполномоченный орган), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение № 22000007100000000025 опубликовано на сайте www.i.rts-tender.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000007100000000025 опубликовано на сайте www.i.rts-tender.ru).

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

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 19.07.2022г. в 11:00.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок заключения договора по результатам 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.

Согласно части 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 частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о шаге аукциона;

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документацией по реконструкции самовольной

постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 05.03.2022г. № 577 Организатором торгов объявлено о проведении торгов в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205014:1135, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Абрикосовая, общей площадью 1100 кв.м, разрешенное использование: предпринимательство. Начальная цена аукциона – 2 000 000,00 руб., размер задатка – 2 000 000,00 руб., шаг аукциона – 60 000,00 руб.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются 06.04.2022г. по 9:00 (МСК) 16.05.2022г., аукцион состоится 19.05.2022 в 09:00 (МСК).

В соответствии с протоколом от 20.05.2022г. № U22000007100000000025-2, победителем аукциона признано ООО «Дело-плюс», предложение о цене предмета аукциона составило 13 160 000,00 руб.

Согласно доводу жалобы Заявителя, Организатором торгов нарушен порядок заключения договора.

В соответствии с частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

Согласно доводу Заявителя, направленный проект договора не содержит в себе печати, даты, регистрационного номера, а также указаний на сумму платежа за первый платежный период и срок действия договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 160 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или

лицами, совершающими сделку, либо должным образом уполномоченными ими лицами.

Законом, иными правовыми актами и соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма сделки (совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и тому подобное), и предусматриваться последствия несоблюдения этих требований.

При этом ни законом, ни иными правовыми актами, ни соглашением сторон не установлены дополнительные требования, которым должен соответствовать договор в виде скрепления его печатью.

Таким образом, в соответствии с нормами действующего законодательства печать не является обязательным реквизитом при заключении сторонами договора.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что Организатором торгов в направляемом проекте договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности отсутствуют сведения о регистрационном номере, о сроке действия договора (пункт 2.2), а также о сумме за первый платежный период (пункт 3.3).

Согласно возражениям Организатора торгов, на момент направления проекта договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, не представляется возможным определить дату заключения договора, определить окончание действия заключаемого договора, а также присвоить договору регистрационный номер.

Исходя из пункта 85 части 3.2.2 ГОСТ Р 7.0.8-2013, регистрационный номер документа — это цифровое или буквенно-цифровое обозначение, присваиваемое документу при его регистрации.

30.05.2022г. Заявителю нарочно вручен проект договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, что подтверждается соответствующей отметкой Заявителя при получении экземпляра договора.

28.06.2022г. Заявителем возвращен подписанный проект договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

12.07.2022г. договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности прошел процедуру государственной регистрации.

В соответствии с частью 7 Извещения о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков срок договора аренды составляет 4 года 10 месяцев и начинается исчисляться с момента заключения договора.

Согласно пункту 3.4 Договора, арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы с момента заключения договора за каждый день фактического использования и вносится Арендатором ежеквартально не позднее 10 числа последнего месяца квартала.

В связи с чем у Организатора торгов на момент направления проекта договора

отсутствует возможность определить дату подписания договора Заявителем, а также, в связи с невозможностью определения даты подписания договора, рассчитать сумму платежа за первый платежный период.

На основании изложенного, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности доводов Заявителя.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Организатора торгов не установлено нарушение порядка проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

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:

Признать жалобу ООО «Дело-плюс» на действия Управления муниципальных закупок администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение № 22000007100000000025 опубликовано на сайте www.i.rts-tender.ru) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.