

Уведомление о поступлении жалобы № 075/10/18.1-22/2024 и назначении рассмотрения жалобы по существу

В Забайкальское УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба К<...>(вх. 257-ЭП/23 от 16.01.2024) (перенаправленная ФАС России) на действия организатора торгов Администрации муниципального района «Читинский район» (ИНН 7524000811) при организации и проведении аукцион на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 3 - Земельный участок с кадастровым номером 75:22:610101:1982 площадью 2577 кв. м, расположенный по адресу: Забайкальский край, в границах сельского поселения «Арахлейское» Читинского района, сроком на 49 лет (№ извещения 2200004432000000008) при заключении договора с победителем аукциона.

Так, в поступившей жалобе, указано следующее.

02.11.2023 г. Организатором торгов – Администрация Читинского района были проведен аукцион в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка:

№ Лота 3

Дата аукциона: 02.11.2023 9:00:00

Наименование Объекта(ов) (лота) аукциона в электронной форме: право заключения договора аренды на земельный участок, расположенный на территории муниципального района «Читинский район», государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 75:22:610101:1982 площадью 2577 кв. м, расположенный по адресу: Забайкальский край, Читинский район, сроком на 49 лет

Начальная цена: 48 230,00 руб.

Описание лота / характеристики: право заключения договора аренды на земельный участок, расположенный на территории муниципального района «Читинский район», с кадастровым номером 75:22:610101:1982 площадью 2577 кв. м, расположенный по адресу: Забайкальский край, Читинский район, сроком на 49 лет.

Согласно протокола о результатах аукциона № U22000044320000000081-3 от 15.11.2023 г. гр. Козел Валентина Валентиновна была признана победителем.

08.12.2023 г. после того, как мною был несколько раз запрошен проект договора, мне выслали договор на электронную почту bolivarka@yandex.ru для ознакомления. Договор аренды земельного участка № 331-А от 13.11.2023 г. был составлен на основании протокола от 13.11.2023 г. № U22000044320000000081-3. При этом Протокол о результатах электронного аукциона на сайте <https://i.rts-tender.ru/> сформирован 15.11.2023 г., а не 13.11.2023 г.

Также 08.12.2023 г. на сайте <https://i.rts-tender.ru/> был поставлен статус договора «Заключен». Хотя на тот момент мне данный договор еще не был выслан.

При ознакомлении с договором аренды земельного участка № 331-А от 13.11.2023 г. мною были выявлены расхождения с проектом договора аренды земельного

участка, который был размещен на сайте <https://torgi.gov.ru> при опубликовании извещения об аукционе. Данные расхождения оформлены протоколом разногласий от 13.12.2023 г.

В частности:

За основу принимается редакция Арендодателя.

Пункт договора	Редакция «Арендодателя»	Редакция проекта Договора, размещенного на сайте https://torgi.gov.ru и на сайте https://i.rts-tender.ru/ при опубликовании извещения о проведении аукциона
3.1	Арендные платежи начисляются с даты подписания Договора Арендодателем независимо от даты проведения государственной регистрации Договора	Арендные платежи начисляются с даты подписания Договора независимо от даты проведения государственной регистрации Договора
3.5	Арендная плата вносится на указанные в пункте 3.5 реквизиты равными долями: до 15 сентября текущего года – физические лица	Арендная плата вносится на указанные в пункте 3.5 реквизиты равными долями: до 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 декабря текущего года.

Указанный протокол разногласий и сопроводительное письмо посредством электронной почты был отправлен на адрес Администрации Читинского района zemlya157@mail.ru контактному лицу Ч<...> а также 13.12.2023 г. посредством почтового отправления – трек для отслеживания 69252790002433. 28.12.2023 г. протокол разногласий и сопроводительное письмо были получены Арендодателем.

Внесенные Арендодателем изменения в договор земельного участка № 331-А от 13.11.2023 г. являются существенными так как влияют на условия внесения платежей по договору аренды, а также на сумму оплаты за неполный текущий год.

Согласно ч.1, ч. 8 ст. 448 ГК РФ условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами:

- 1) по основаниям, установленным законом;
- 2) в связи с изменением размера процентов за пользование займом при изменении ключевой ставки Банка России (соразмерно такому изменению), если на торгах заключался договор займа (кредита);
- 3) по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

Следовательно любые изменения, изменяющих существенные условия договора без проведения торгов, является нарушением, поскольку указанные условия согласованы в момент заключения договора на торгах (часть 5 статьи 448 ГК РФ).

На 10.01.2023 г. от Администрации Читинского района не было получено никакого

ответа по протоколу разногласий.

09.01.2023 г. мною на электронный адрес Администрации Читинского района zemlya157@mail.ru контактному лицу Ч<...>был отправлен запрос по ответу на протокол разногласий, но ответа не поступило:

На основании изложенного, заявитель просит:

1. Принять решение о признании жалобы обоснованной.
2. Выдать Арендодателю (Организатору торгов) предписание об устранении нарушений законодательства, прав и законных интересов гр. К<...>.
3. Обязать привести договор аренды земельного участка № 331-А от 13.11.2023 г. в соответствие с редакцией проекта договора размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru> и на сайте <https://i.irts-tender.ru/> при опубликовании извещения о проведении аукциона.
4. Обязать исправить ошибку в дате заключения договора и дате формирования протокола № U22000044320000000081-3 с 13.11.2023 г. на 15.11.2023 г.

Исходя из характера и оснований поступившей жалобы, жалоба Заявителя рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее-Закон о защите конкуренции).

Рассмотрение жалобы назначено на 24 января 2024 года в 11 часов 00 минут по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы по существу (в том числе заключение договора).

До рассмотрения жалобы по существу, в соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Организатору торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, о том, что **Организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.**

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, **в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.**

В соответствии с частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции **организатор торгов**, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, **вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей.**

Возражение на жалобу по каждому доводу и документы, указанные в части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции направляются в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, действия (бездействие) которого обжалуются, обязан представить на рассмотрение жалобы по существу:

- документацию о торгах;
- изменения, внесенные в конкурсную документацию;
- заявки на участие в конкурсе;
- протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в торгах;
- протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах;
- протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в торгах;
- приказ о создании конкурсной комиссии, аудио запись и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

Также организатору торгов представить до 12 декабря 2024г.:

- письменные пояснения относительно доводов жалобы со ссылками на нормы права;
- иные пояснения, имеющие значение для рассмотрения настоящей жалобы

Адрес сайта антимонопольного органа, на котором размещена информация о поступлении жалобы: **zab.fas.gov.ru**.

Обеспечение явки на заседание Комиссии по рассмотрению дела в назначенную дату и время с учетом сложившейся в регионе санитарно-эпидемиологической ситуации.

1. направление ходатайства о рассмотрении дела в отсутствие лиц, участвующих в деле;
2. уведомление в Забайкальское УФАС России о возможности рассмотрения дела с использованием систем видео-конференц-связи или программ, обеспечивающих голосовую видеосвязь посредством сети «Интернет». В случае направления такого уведомления, при необходимости Управлением будет выслана инструкция по подключению.

О принятом решении надлежит сообщить Забайкальское УФАС России в течение 3 рабочих дней с момента получения настоящего письма с указанием идентификационных сведений (логин, иное), позволяющих осуществить подключение посредством систем видео-конференц-связи. Ответ просим также направить по электронной почте: fo75@fas.gov.ru.

Одновременно сообщаем, что независимо от формы участия в заседании Комиссии УФАС России, все письменные пояснения и документы будут всесторонне изучены и учтены при рассмотрении дела.

Явка представителей сторон с надлежащим образом оформленными доверенностями на участие в рассмотрении дела обязательна (при себе иметь документы, удостоверяющие личность, оригинал и заверенную копию

доверенности).

Копии представляемых документов должны быть надлежаще заверены.

Согласно части 1 статьи 25 Закона о защите конкуренции коммерческие организации и некоммерческие организации (их должностные лица), федеральные органы исполнительной власти (их должностные лица), органы государственной власти субъектов Российской Федерации (их должностные лица), органы местного самоуправления (их должностные лица), иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации (их должностные лица), а также государственные внебюджетные фонды (их должностные лица), физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, обязаны представлять в антимонопольный орган (его должностным лицам) по его мотивированному требованию в установленный срок необходимые антимонопольному органу в соответствии с возложенными на него полномочиями документы, объяснения, информацию соответственно в письменной и устной форме (в том числе информацию, составляющую коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну), включая акты, договоры, справки, деловую корреспонденцию, иные документы и материалы, выполненные в форме цифровой записи или в форме записи на электронных носителях.

Председатель Комиссии

<...>