

РЕШЕНИЕ № 039/10/18.1-868/2021

Резолютивная часть объявлена 04.08.2021
Калининград

г.

Изготовлено в полном объеме 09.08.2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

Д – руководитель Калининградского УФАС России;

Члены Комиссии:

М – заместитель начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

Х – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

с участием представителей:

организатора торгов – Администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ»: С.А. (по доверенности); О.А (по доверенности);

в отсутствие представителей заявителя – А.А., уведомленного надлежащим образом о времени и месте заседания Комиссии,

рассмотрев в дистанционном режиме посредством плагина «TrueConf» в режиме видеоконференцсвязи жалобу А.А. (далее – Заявитель) (вх. № 5558 от 27.07.2021) на действия организатора торгов – Администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории Муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области, открытого по составу участников (извещение № 250321/1132473/01)(лот № 20) (далее – Аукцион), в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 27.07.2021 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

По мнению Заявителя, Организатором торгов неправомерно принято решение, отраженное в протоколе от 20.07.2021, об отмене результатов торгов по лоту № 20 в связи с отказом победителя Аукциона от подписания договора аренды земельного участка. Указанное решение противоречит требованиям пункта 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Согласно протоколу открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков от 28.04.2021 предпоследнее предложение о начальной цене предмета аукциона по лоту № 20 поступило от Заявителя, следовательно, Организатор торгов обязан был предложить заключить договор аренды земельного участка Заявителю. Однако, предложение о заключении договора аренды в адрес Заявителя не поступало.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Организатор торгов не согласился с доводы жалобы Заявителя и пояснил, что 06.07.2021 в адрес администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» поступило заявление от победителя торгов по лоту № 20 Р.А. об отказе в подписании договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:040623:382 и просьбой расторгнуть его в одностороннем порядке. На основании этого заявления 20.07.2021 года был составлен протокол об отмене итогов аукциона 28.04.2021 в части лота № 20 и № 21 и размещен на официальном сайте для проведения торгов.

В соответствии с пунктом 25 статьи 39.12 ЗК РФ участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, А.А. было направлено уведомление № 5268Ю/01-24 от 21.07.202 об отмене результата торгов в части лота № 20 и предложено заключить договор аренды по цене предложенной победителем аукциона, а именно, 1 051 374, 32 руб.

Таким образом, нарушение пункта 25 статьи 39.12 ЗК РФ, на которое указывает в своей жалобе Заявитель, не находит своего подтверждения. Решение комиссии об отмене итогов аукциона в части лота № 20, так же не противоречит законодательству, поскольку исключает из числа победителей торгов Р.А., что не мешает А.А., в случае его согласия, заключить договор аренды земельного участка по цене предложенной победителем аукциона в

соответствии с пунктом 25 статьи 39.12 ЗК РФ.

Заслушав стороны, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

25.03.2021 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) размещено извещение № 250321/1132473/01 о проведении открытого аукциона по продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории Муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области, открытого по составу участников.

Лот № 20: право заключения договора аренды с кадастровым номером 39:05:040623:382, расположенный по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Горьковское, площадью 784873 кв. м., земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное использование. Срок аренды земельного участка 5 (пять) лет.

Начальная цена предмета аукциона (размер годовой арендной платы) - 101 484,08 рублей.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Как установлено пунктом 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В силу пункта 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Как установлено пунктом 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. 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.

Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются (пункт 21 статьи 39.12 ЗК РФ).

Согласно пункту 25 статьи 39.12 ЗК РФ если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

В соответствии с пунктом 26 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если в течение тридцати дней со дня направления участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка этот участник не представил в уполномоченный орган подписанные им договоры, организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона или распорядиться земельным участком иным образом в соответствии с настоящим Кодексом.

Согласно протоколу открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков от 28.04.2021 победителем Аукциона по лоту № 20 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:040623:382 признан Р. Л. с предложением о начальной цене предмета аукциона в размере 1 051 374, 32 руб. Предпоследнее предложение о начальной цене предмета аукциона по лоту № 20 поступило от участника, зарегистрированного под № 18 – А. А., в размере 1 048 329, 80 руб.

06.07.2021 в адрес Организатора торгов от победителя Аукциона по лоту № 20 Р.Л. поступило заявление (вх. № 6229/02-23) о расторжении договора аренды земельного участка № 409-КЗО/2021 от 18.05.2021 в одностороннем порядке в связи с финансовыми трудностями.

Таким образом, победитель Аукциона - Р.Л. уклонился от заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:040623:382.

Согласно пункту 7 протокола открытого аукциона об отмене итогов в части лотов № 20, № 21 от 20.07.2021 комиссией Организатора торгов в связи с поступившим заявлением Р.Л. об отказе от подписания договора аренды земельного участка принято решение отменить результаты торгов по лоту № 20.

Вместе с тем, положениями Земельного кодекса Российской Федерации отмена итогов аукциона, в случае уклонения победителя аукциона от подписания договора аренды земельного участка, не предусмотрена. В ходе заседания Комиссии представители Организатора торгов на вопрос Председателя Комиссии о том, какой нормой Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрена отмена итогов аукциона, не смогли дать ответа.

Комиссией установлено, что 21.07.2021 Организатором торгов в адрес Заявителя – А.А. направлено уведомление (исх. № 5268Ю/01-24) об отмене результатов торгов 28.04.2021 по лоту № 20 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:040623:382, в связи с отказом победителя аукциона от заключения договора.

Также согласно уведомлению (исх. № 5268Ю/01-24) Организатор торгов

предложил Заявителю, как участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:040623:382 по цене, предложенной победителем Аукциона, а именно 1 051 374, 32 руб.

Однако, проект договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:040623:382 в адрес Заявителя направлен не был. Представители Организатора торгов данный факт в ходе заседания Комиссии не отрицали.

Исходя из системного толкования положений пунктов 25, 26 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если договор аренды земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проекта данного договора не был им подписан и представлен в уполномоченный орган, то организатор аукциона предлагает заключить договор аренды земельного участка иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона, путем направления в адрес участника проекта такого договора аренды земельного участка.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что в нарушение пункта 26 статьи 39.12 ЗК РФ Организатор торгов не направил в адрес участника аукциона – А.А., сделавшего предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:040623:382. Довод жалобы Заявителя является обоснованным.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос Заместителя председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу А. А. обоснованной.
2. Признать Организатора торгов - Администрацию муниципального

образования «Зеленоградский городской округ» нарушившим пункт 26 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать Организатору торгов - Администрацию муниципального образования «Зеленоградский городской округ», комиссии Организатора торгов предписание об устранении допущенного нарушения.
4. Передать материалы дела должностному лицу Калининградского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении лиц, допустивших нарушения, к административной ответственности.

Председатель Комиссии:

Д.

Члены Комиссии:

М.

Х.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.